

---

**CODIGO DE PLANEAMIENTO  
TERRITORIAL DEL PARTIDO DE  
EXALTACION DE LA CRUZ**

**Segunda etapa del proceso de planeamiento Art. 75  
- Decreto Ley 8.912**

**ZONIFICACION SEGUN USOS**

---

## PROLOGO

El Partido de Exaltación cuenta con dos localidades principales, Capilla del Señor y Los Cardales; tres pequeños poblados de baja ocupación Diego Gaynor, Pavón y Robles y un relativamente importante número, en extensión y cantidad, de parcelamientos de tipo urbano dispersos y no siempre materializados o con escasísima ocupación, además de una extensa área residencial extraurbana con diverso grado de consolidación, insertos en una área rural destinada a la producción agrícola ganadera próxima al AMBA. Esta actividad, que genera pocos empleos rurales y es de bajo efecto multiplicador en industria y comercio, y la ubicación del Partido entre sistemas urbanos de jerarquía nacional y regional con los que por su escasa accesibilidad establece pocas relaciones funcionales, ha restringido su desarrollo.

Esta situación territorial y la deficiente conexión de Capilla del Señor con los otros núcleos que integran el Partido ha generado una estructura ocupacional urbana ligada a funciones administrativas, con poca industrialización y con actividades de servicios rurales, la que presenta dificultades para captar y retener población.

Sin embargo el mejoramiento de las vinculaciones regionales, nacionales y con el Mercosur de Exaltación de la Cruz en general y de Capilla del Señor en particular, debido a las obras de pavimentación vial y reactivación ferroviaria encaradas en los últimos años, favorecerán su inserción en los sistemas urbanos más dinámicos y con ello la generación de funciones alternativas que aprovechen esta accesibilidad.

La belleza del paisaje rural de Exaltación de la Cruz, su acervo cultural y la designación de Capilla del Señor como Bien de Interés Histórico Nacional por el Poder Ejecutivo Nacional, hacen necesario frente a las transformaciones territoriales esperadas contar con un instrumento adecuado para implementar las políticas territoriales del Municipio tendientes a promover el bienestar de su comunidad.

Si bien el Partido de Exaltación de la Cruz cuenta con una Delimitación Preliminar de Áreas sancionada por Ordenanza 4/79 de acuerdo a los requerimientos del Decreto Ley 8912 y sus modificatorias y ha establecido las correspondencias exigidas por la Ley 11.459 y su decreto reglamentario respecto a la localización de actividades industriales, es necesario acentuar la regulación del territorio a fin de compatibilizar su aprovechamiento con adecuados niveles de calidad ambiental.

Este Código es uno de los instrumentos con que cuenta el Municipio de Exaltación de la Cruz para ordenar la actividad pública y privada sobre su territorio y orientar sus transformaciones, a fin de obtener su desarrollo con buenos niveles de calidad ambiental, previniendo, revirtiendo y minimizando los efectos de su mal uso. En general, establece restricciones a los intereses individuales en favor del bien común. Particularmente, reglamenta los derechos de los habitantes, en base a principios de razonabilidad y proporcionalidad, dentro de las competencias urbanísticas de la administración municipal.

El Código de Planeamiento Territorial regula por medio de la zonificación, la subdivisión, uso y ocupación del suelo y la habilitación de actividades en todo el espacio urbano.

Por lo expuesto y consciente de la necesidad de contar con objetivos explícitos y estrategias adecuadas para su obtención, el Municipio de Exaltación de la Cruz sanciona el presente Código de Planeamiento Territorial.

# INDICE

## 1. GENERALIDADES

### 1.1. DENOMINACIÓN

### 1.2. OBJETIVOS

### 1.3. ALCANCES

### 1.4. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

### 1.5. DEROGACIÓN DE NORMAS

### 1.6. VIGENCIA Y PUBLICIDAD

### 1.7. MODIFICACIONES AL CÓDIGO

1.7.1. Procedimientos

1.7.2. Texto Ordenado

### 1.8. PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

1.8.1. Certificado de uso conforme

1.8.2. Constancia de zonificación

1.8.3. Carátula urbanística

1.8.4. Respuesta a consulta previa

1.8.5. Estudio de impacto urbanístico.

1.8.6. Factibilidad para urbanizaciones y subdivisiones de tierra

1.8.6.1. Subdivisión o unificación de tierra ubicada en zona rural o complementaria que no implique urbanización, de acuerdo a lo dispuesto en 2.1.1.

1.8.6.2. Subdivisión para creación de núcleos urbanos

1.8.6.3. Subdivisión para ampliación de núcleos urbanos

1.8.6.4. Subdivisión para creación de clubes de campo

1.8.6.5. Subdivisión para creación de barrios cerrados

1.8.6.6. Fraccionamientos.

1.8.6.7. Parcelamientos

1.8.6.7.1. Parcelamientos de manzanas o macizos existentes

1.8.6.7.2. Modificaciones de parcelas existentes

1.8.6.7.3. Subdivisión de parcelas edificadas

1.8.6.7.4. Subdivisión de parcelas internas y/o de dimensiones menores a las establecidas para las zonas en que se localizan

1.8.6.7.5. Unificaciones.

1.8.8. Normas particulares para proyectos urbanísticos integrales

1.8.9. Factibilidad para la radicación industrial

1.8.10. Factibilidad para intervenciones arquitectónicas y urbanísticas en el sector urbano de Capilla del Señor declarado Bien de Interés Nacional y Municipal.

1.8.10.1. Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad municipal, de dominio privado o de personas de derecho público.

1.8.10.2. Intervenciones en la vía pública

1.8.10.3. Demolición

1.8.10.3.1. Demolición de edificios no sujetos a protección

1.8.10.3.2. Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel

### 1.9. RESPONSABILIDADES, INFRACCIONES Y SANCIONES

1.9.1. Multas

1.9.2. Obras en infracción

### 1.9.3. Responsables

## 1.10. ORDENAMIENTO DEL CÓDIGO

### 1.11. DEFINICIONES

1.11.1. Relativas a la clasificación del territorio

1.11.2. Relativas a la subdivisión

1.11.3. Relativas al tejido urbano

1.11.4. Relativos al uso del suelo

1.11.5. Relativas a la protección y rehabilitación del Patrimonio

### 1.12. ABREVIATURAS

## 2. NORMAS GENERALES

### 2.1. SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA

2.1.1. Subdivisiones en el área rural y complementaria

2.1.2. Urbanizaciones

2.1.2.1. Creación de núcleos urbanos

2.1.2.2. Ampliación de núcleos urbanos

2.1.2.3. Creación de clubes de campo

2.1.2.4. Creación de barrios cerrados

2.1.3. Fraccionamientos

2.1.4. Parcelamientos

2.1.4.1. Parcelamientos de manzanas o macizos existentes

2.1.4.2. Modificación de parcelas existentes

2.1.4.2.1. Subdivisión de parcelas edificadas

2.1.4.2.2. Subdivisión de parcelas internas

2.1.4.2.3. Subdivisión de parcelas de dimensiones menores a las establecidas para las zonas donde se localizan

2.1.4.2.4. Unificación de parcelas.

2.1.5. Trama circulatoria

2.1.5.1. Dimensiones y trazado de las vías

2.1.6. Proyectos urbanísticos integrales

2.1.7. Cesiones

2.1.7.1. Espacios verdes de uso público y reservas para equipamiento.

2.1.8. Publicidad sobre venta de loteos

### 2.2. OCUPACIÓN DEL SUELO Y NORMAS DE TEJIDO

2.2.1. Intensidad de ocupación. Indicadores urbanísticos

2.2.1.2. Densidad poblacional

2.2.1.3. Superficie mínima edificada por persona

2.2.1.4. Factor de ocupación del suelo (FOS)

2.2.1.4.1. Elementos que no se computarán en el FOS

2.2.1.4.2. Ampliaciones y modificaciones de edificios existentes que exceden el FOS permitido

2.2.1.5. Factor de ocupación del total (FOT)

2.2.1.5.1. Elementos que no se computarán en el FOT

2.2.1.5.2. Modificaciones de edificios existentes que exceden el FOT permitido

2.2.1.5.3. Planta baja libre

2.2.1.6. Premios

2.2.1.6.1. Premio por ancho de parcela

2.2.1.6.2. Premio por retiro lateral

2.2.1.6.3. Premio por retiro voluntario de frente

2.2.1.6.4. Premio por menor superficie del suelo ocupada

2.2.1.6.5. Premio por espacio libre público existente al frente

#### 2.2.1.7. Coeficiente de absorción del suelo (CAS)

### 2.2.2. Espacio urbano

#### 2.2.2.1. Conformación del espacio urbano

#### 2.2.2.2. Espacio libre de manzana (ELM)

##### 2.2.2.2.1. Fondo libre obligatorio (FLO)

#### 2.2.2.3. Retiros

##### 2.2.2.3.1. Retiros de frente (RFR)

##### 2.2.2.3.2. Retiros laterales (RL)

#### 2.2.2.4. Espacio urbano interno (EUI)

#### 2.2.2.5. Patios apendiculares del espacio urbano

#### 2.2.2.6. Arranque del espacio urbano

#### 2.2.2.7. Ocupación del espacio urbano

### 2.2.3. Patios auxiliares

### 2.2.4. Alturas

#### 2.2.4.1. Altura máxima de la edificación (HM)

#### 2.2.4.2. Altura de fachada fija

## 2.3. USO DEL SUELO

### 2.3.1. Clasificación

#### 2.3.1.1. Uso permitido

#### 2.3.1.2. Uso no permitido

#### 2.3.1.3. Uso prohibido

#### 2.3.1.4. Uso no conforme

##### 2.3.1.4.1. Vigencia del uso no conforme

##### 2.3.1.4.2. Ampliaciones y remodelaciones constructivas en locales habilitados con usos no conformes

#### 2.3.1.5. Uso condicionado

#### 2.3.1.6. Uso no consignado

#### 2.3.1.7. Uso no previsto

### 2.3.2. Espacios para vehículos

#### 2.3.2.1. Espacio para estacionamiento.

##### 2.3.2.1.1. Módulo de estacionamiento

##### 2.3.2.1.2. Movimiento vehicular

##### 2.3.2.1.3. Tipos de estacionamiento

##### 2.3.2.1.4. Requerimiento mínimo de estacionamiento según usos

#### 2.3.2.2. Espacio para carga y descarga

##### 2.3.2.2.1. Requerimiento mínimo de espacio para carga y descarga.

## 2.4. PROTECCION Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO

### 2.4.1. Valores patrimoniales

### 2.4.2. Obligación de proteger

### 2.4.3. Escalas de protección

#### 2.4.3.1. Protección general

#### 2.4.3.2. Protección ambiental

#### 2.4.3.3. Protección edilicia

#### 2.4.3.4. Protección contextual

### 2.4.4. Niveles de protección

#### 2.4.4.1. Protección integral

#### 2.4.4.2. Protección estructural

#### 2.4.4.3. Protección perceptiva

### 2.4.5. Tipos de actuaciones y grados de intervención

#### 2.4.5.1. Grado de intervención 1

#### 2.4.5.2. Grado de intervención 2

#### 2.4.5.3. Grado de intervención 3

#### 2.4.5.4. Grado de intervención 4

### 2.4.6. Catálogo patrimonial

#### 2.4.6.1. Criterios de valoración

#### 2.4.6.2. Procedimientos para la revisión

### 2.4.7. Convenio urbanístico

#### 2.4.8. Incentivos

#### 2.4.9. Disposiciones generales

- 2.4.9.1. Integración paisajística
- 2.4.9.2. Aceras
- 2.4.9.3. Toldos y marquesinas
- 2.4.9.4. Balcones y cuerpos salientes
- 2.4.9.5. Publicidad
- 2.4.9.6. Forestación
- 2.4.9.7. Iluminación
- 2.4.9.8. Señalización
- 2.4.9.9. Mobiliario urbano
- 2.4.9.10. Réplica arquitectónica documentada

### 2.5. ESTRUCTURA VIAL

#### 2.5.1. Red vial troncal

- 2.5.1.1. Clasificación
- 2.5.1.2. Arterias componentes de la red vial troncal

#### 2.5.2. Arterias locales

## 3. ZONIFICACIÓN

### 3.1. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

#### 3.1.1. Usos

#### 3.1.2. Ocupación

- 3.1.2.1. Densidades
- 3.1.2.2. Tejido

#### 3.1.3. Localización de las zonas

#### 3.1.4. Características especiales

### 3.2. CRITERIOS PARA LA DENOMINACIÓN DE LAS ZONAS

### 3.3. CRITERIOS PARA LA DELIMITACION DE LAS ZONAS

### 3.4. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

#### 3.4.1. Áreas

- 3.4.1.1. Área rural AR
- 3.4.1.2. Área complementaria AC
- 3.4.1.3. Área urbana AU

#### 3.4.2. Subáreas

- 3.4.2.1. Subárea urbanizada SAU
- 3.4.2.2. Subárea semiurbanizada SASU

#### 3.4.3. Zonas

- 3.4.3.1. Centros
- 3.4.3.2. Ejes
  - 3.4.3.2.1. Ejes comerciales
  - 3.4.3.2.2. Ejes de usos viarios
  - 3.4.3.2.3. Ejes rurales de usos viarios
- 3.4.3.3. Zonas industriales
  - 3.4.3.3.1. Zonas industriales exclusivas
  - 3.4.3.3.2. Zonas industriales predominantes
- 3.4.3.4. Zonas residenciales
  - 3.4.3.4.1. Zonas residenciales exclusivas
  - 3.4.3.4.2. Zonas residenciales dominantes
  - 3.4.3.4.3. Zonas residenciales comerciales
  - 3.4.3.4.4. Zonas residenciales industriales
- 3.4.3.5. Zonas con normativa especial
  - 3.4.3.5.1. Zonas agropecuarias
  - 3.4.3.5.2. Zonas de completamiento de tejido
  - 3.4.3.5.3. Zonas de esparcimiento
  - 3.4.3.5.4. Zonas de protección
  - 3.4.3.5.5. Zonas de recuperación

- 3.4.3.5.6. Zonas de reserva para ampliación urbana
- 3.4.3.5.7. Zonas de usos específicos
- 3.4.3.6. Precintos

### **3.5. DELIMITACION DE ZONAS**

- 3.5.1. Parcelas afectadas por dos zonas
- 3.5.2. Parcelas en esquina
- 3.5.3. Otras parcelas

### **3.6. ASIGNACIÓN DE USOS**

- 3.6.1. Cuadro general de usos
- 3.6.2. Clases de usos
  - 3.6.2.1. Administración pública y seguridad
  - 3.6.2.2. Comercio
  - 3.6.2.3. Depósitos
  - 3.6.2.4. Equipamientos
    - 3.6.2.4.1. Culto
    - 3.6.2.4.2. Deporte
    - 3.6.2.4.3. Educación y cultura
    - 3.6.2.4.4. Recreación
    - 3.6.2.4.5. Sanidad
  - 3.6.2.5. Producción
  - 3.6.2.6. Residencia
  - 3.6.2.7. Servicios
    - 3.6.2.7.1. Servicios de reparaciones
    - 3.6.2.7.2. Servicios financieros
    - 3.6.2.7.3. Servicios fúnebres
    - 3.6.2.7.4. Servicios generales
    - 3.6.2.7.5. Servicios para animales
    - 3.6.2.7.6. Servicios para el automotor
  - 3.6.2.8. Transporte de pasajeros
  - 3.6.2.9. Usos transitorios
- 3.6.3. Equivalencias de zonas
- 3.6.4. Indicadores referenciales de calidad ambiental

## **4. NORMAS PARTICULARES**

### **4.1. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA ZONA**

- 4.1.1. Centros
  - 4.1.1.1. Centro principal de densidad media CPm
  - 4.1.1.2. Centro local de densidad baja CLb
- 4.1.2. Ejes
  - 4.1.2.1. Ejes comerciales
    - 4.1.2.1.1. Eje comercial de densidad baja ECb1
    - 4.1.2.1.2. Eje comercial de densidad baja ECb2
  - 4.1.2.2. Ejes de usos viarios
    - 4.1.2.2.1. Eje de usos viarios de densidad baja EVb
    - 4.1.2.2.2. Eje de usos viarios extraurbano de densidad baja XEVb
  - 4.1.2.3. Ejes rurales de usos viarios
    - 4.1.2.3.1. Eje rural de usos viarios ER
- 4.1.3. Zonas industriales
  - 4.1.3.1. Zona industrial exclusiva extraurbana XIE
  - 4.1.3.2. Zona industrial dominante extraurbana XID
- 4.1.4. Zonas residenciales
  - 4.1.4.1. Zonas residenciales exclusivas
    - 4.1.4.1.1. Zona residencial exclusiva de densidad baja REb1
    - 4.1.4.1.2. Zona residencial exclusiva de densidad baja REb2
    - 4.1.4.1.3. Zona residencial exclusiva de densidad baja REb3
    - 4.1.4.1.4. Zona residencial exclusiva de densidad baja REb4
    - 4.1.4.1.5. Zona residencial exclusiva extraurbana de densidad muy baja XREbb

- 4.1.4.2. Zonas residenciales dominantes
  - 4.1.4.2.1. Zona residencial dominante de densidad baja RDb1
  - 4.1.4.2.2. Zona residencial dominante de densidad baja RDb2
  - 4.1.4.2.3. Zona residencial dominante de densidad baja RDb3
  - 4.1.4.2.4. Zona residencial dominante de densidad baja RDb4
  - 4.1.4.2.3. Zona residencial dominante de densidad media baja RDmb
- 4.1.4.3. Zonas residenciales comerciales
  - 4.1.4.3.1. Zona residencial comercial de densidad baja RCb1
  - 4.1.4.3.2. Zona residencial comercial de densidad baja RCb2
  - 4.1.4.3.3. Zona residencial comercial de densidad media baja RCmb
- 4.1.4.4. Zonas residenciales industriales
  - 4.1.4.4.1. Zona residencial industrial de densidad baja RIb1
  - 4.1.4.4.2. Zona residencial industrial de densidad baja RIb2

- 4.1.5. Zonas con normativa especial
  - 4.1.5.1. Zonas agropecuarias
  - 4.1.5.2. Zonas de completamiento de tejido
  - 4.1.5.3. Zonas de esparcimiento
  - 4.1.5.4. Zonas de protección
  - 4.1.5.5. Zonas de recuperación
  - 4.1.5.6. Zonas de reserva para ampliación urbana
  - 4.1.5.7. Zonas de usos específicos

#### 4.1.6. Precintos

### **4.2. NORMAS ESPECIALES PARA CIERTOS USOS**

#### 4.2.1. Hoteles por hora

#### 4.2.2. Salas velatorias

### **ANEXO I. HOJAS RESUMEN DE INDICADORES URBANISTICOS POR ZONA**

### **ANEXO II. CUADRO RESUMEN DE INDICADORES URBANISTICOS**

### **ANEXO III. DELIMITACION LITERAL DE LOS POLIGONOS QUE DEFINEN AREAS Y ZONAS**

### **ANEXO IV. PLANOS DE DELIMITACION DE AREAS Y ZONAS**

## **1. GENERALIDADES**

### **1.1. DENOMINACIÓN**

Denomínese Código de Planeamiento Territorial a esta codificación de normas dictadas por la Municipalidad de Exaltación de la Cruz, en ejercicio de las facultades y dentro de los marcos jurídicos fijados por la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, la Ley Orgánica de las Municipalidades, la de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y toda aquella vinculada con su temática.

Sus disposiciones regirán en materia de subdivisión, uso y ocupación del suelo, en todo el territorio del Partido de Exaltación de la Cruz.

### **1.2. OBJETIVOS**

Los objetivos de este Código serán los siguientes:

- Mejorar las condiciones de habitabilidad de la población del Partido a fin de promover y proteger su salud, seguridad, confort y bienestar general.
- Asegurar la conservación y el mejoramiento ambiente permitiendo el pleno desenvolvimiento de las actividades y derechos individuales y fomentando el espíritu de comunidad.
- Ordenar el territorio del Partido mediante una zonificación basada en el carácter de su ocupación y en la compatibilidad de sus usos, contribuyendo así a mejorar tanto su funcionalidad como su calidad ambiental.
- Orientar y encauzar las decisiones y acciones de localización del sector privado sobre el territorio.
- Evitar conflictos funcionales y problemas ambientales, corregir los ya producidos y proteger el carácter y estabilidad de áreas donde se han emplazado espontáneamente actividades que se desarrollan armónicamente.
- Promover el saneamiento y la revitalización de sectores postergados y la rehabilitación y mejoramiento del patrimonio edilicio, potenciando sus valores de uso y de cambio.
- Estimular la creación de una conciencia respecto del cuidado de los valores ambientales del territorio.
- Proteger el patrimonio urbano y los lugares de interés histórico o paisajístico.
- Cuidar la estética urbana en los ámbitos tanto públicos como privados.
- Prevenir ampliaciones, alteraciones o remodelaciones de edificios existentes cuyos usos y características no sean conformes a las normas y afecten de modo adverso el desarrollo, funcionalidad y valor de la propiedad de la zona.

### **1.3. ALCANCES**

Lo expresado en 1.1 debe considerarse como meramente enunciativo y sin perjuicio de la aplicación de este Código a otros supuestos por él regulados, extensión que tiene como fundamento cumplimentar con amplitud los objetivos a que refiere 1.2.

Este Código es aplicable a las personas tanto físicas como jurídicas, estas últimas ya sean de carácter privado o público, con relación a los bienes sobre los cuales ejerzan derechos y que se encuentren ubicados dentro de los límites del Partido de Exaltación de la Cruz. Respecto de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

### **1.4. AUTORIDAD DE APLICACION**

La autoridad responsable de la interpretación y aplicación de estas normas será el Departamento Ejecutivo, funciones que ejercerán a través de la Dirección de Obras Públicas, sin perjuicio de la intervención de otras dependencias competentes, todo según la estructura y su correspondiente asignación de misiones y funciones, vigente en esta Municipalidad.

### **1.5. DEROGACION DE NORMAS**

Deróguese la Ordenanza 4/79, sus modificatorias y complementarias, como así también cualquier otra disposición municipal contraria a lo que establece el presente Código.

## **1.6. VIGENCIA Y PUBLICIDAD**

El Departamento Ejecutivo publicará el Código de Planeamiento Territorial antes de su entrada en vigencia, la que se fija a los 30 días de la convalidación Provincial.

Cualquier ordenanza de contenido general que en adelante modifique este Código, entrará en vigencia sólo después de su publicación, la que se fija a los 30 días de la convalidación Provincial.

## **1.7. MODIFICACIONES AL CODIGO**

### **1.7.1. Procedimientos**

Cuando se plantee la necesidad de formular modificaciones del presente Código, el proyecto que eleve el Departamento Ejecutivo (DE) al Honorable Concejo Deliberante (HCD), deberá ir acompañado de informes conteniendo los fundamentos técnicos que avalen su modificación y que fueren elaborados por la Autoridad de Aplicación (AA) y por el resto de las áreas que resulten competentes.

Sin perjuicio de los procesos modificatorios puntuales que la resolución de los casos particulares requieran, el DE remitirá anualmente al HCD, en un sólo proyecto, todas las propuestas que hayan surgido como necesarias en ese período. Ellas partirán de un registro sobre los aspectos problemáticos detectados en la aplicación del Código, como pueden ser la aparición de usos no previstos, dudas en la interpretación de las normas o nuevos aspectos de la realidad urbana que requieran reglamentación.

### **1.7.2. Texto ordenado**

El Departamento Ejecutivo confeccionará un texto ordenado del presente Código con las futuras normas modificatorias de contenido general que se dicten, cuidando de no alterar su actual estructura y de facilitar su comprensión, siempre y cada vez que la cantidad de las mismas así lo justifiquen.

## **1.8. PROCEDIMIENTOS ESPECIALES**

Todos los procedimientos administrativos que se produzcan con motivo del presente Código de Planeamiento Territorial, se regirán por las normas generales aplicables a las tramitaciones de este municipio. Sin perjuicio de ello, se les asignan trámites especiales a los siguientes casos:

### **1.8.1. Certificado de uso conforme**

Es el instrumento público donde consta que el uso solicitado o propuesto es admisible en el lugar donde se ubica la parcela, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas, que fueren identificados por el peticionante.

Su presentación es obligatoria para usar dicha parcela. El certificado de Uso Conforme será requerido para registro o aprobación de planos por proyectos de construcción, ampliación y/o modificación de obra y para trámites de habilitación.

Podrá ser solicitado por la persona interesada en alguno de estos trámites en particular o por cualquiera que alegare un interés simple.

La solicitud deberá contener la siguiente información

- a) Identidad del propietario y su domicilio
- b) Ubicación y designación catastral del inmueble
- c) Dimensiones y superficies de la parcela y las mejoras existentes y proyectadas.
- d) Actividad a realizar con especificación de la modalidad de desarrollo de la misma.

La AA encuadrará a los distintos usos, según sus características, en el tipo que corresponda y dejará constancia de todos los condicionantes y limitaciones establecidos para ese uso en particular.

El Certificado mantendrá su validez hasta los ciento veinte (120) días contados desde la fecha en que fuere extendido. Vencido este plazo se podrá solicitar su renovación por períodos similares, la que será otorgada siempre que no se hayan producido cambios en la legislación que impidan su prórroga.

En caso de que el certificado de Uso Conforme se requiera para una tramitación que involucre la participación obligatoria de un profesional inscripto este asume total y solidariamente con el titular de la actividad o propietario de la obra, según corresponda, la responsabilidad de que el permiso se ajuste a las prescripciones de este Código.

La AA tomará como válidos los datos consignados al efecto de los trámites a realizar. La falsedad de los mismos hará pasible al profesional de las sanciones establecidas en el Título 1.9 de este Código, perdiendo el propietario y/o titular de la obra o actividad todo derecho al destino de la obra o uso solicitado.

### **1.8.2. Constancia de zonificación**

Es el instrumento público donde se registra la zonificación que corresponde a determinado inmueble y la normativa que resulta como consecuencia de ella.

Podrá ser solicitada por el titular del derecho alegado sobre el bien que identifica o por cualquier persona que demuestre interés legítimo por conocer la calificación urbanística que el municipio atribuye a ese inmueble en particular.

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la enajenación de inmuebles, se dejará constancia de la zonificación correspondiente y, en el caso que así corresponda de su condición de edificio o uso no conforme.

La Constancia tendrá validez siempre que la Municipalidad no modifique esa zonificación. En caso de operarse cambios, la misma perderá automáticamente su vigencia.

### **1.8.3. Carátula urbanística**

Es un requisito administrativo que consiste en una síntesis de los datos urbanísticos referidos al inmueble y al proyecto que se prevé desarrollar en el mismo.

Su confección es obligatoria para el registro o aprobación de planos de construcción, ampliación y/o modificación de obra y Consultas Previas. Será incluida en el plano de obra, en la carátula municipal.-

### **1.8.4. Respuesta a consulta previa**

Es el instrumento público mediante el cual el Municipio se expide sobre casos regidos por este Código y sometidos a su consideración, antes que el particular interesado resuelva la iniciación del trámite respectivo.

Los casos podrán referirse a la evaluación de anteproyectos, a la aplicación del cuadro de usos o a la de indicadores urbanísticos, en los que puedan existir dudas sobre alguna de las disposiciones de este Código. Su presentación será efectuada por el titular del derecho alegado sobre el bien que identifica y/o por un profesional actuante, donde se incorporen todos los elementos de juicio necesarios para una fundada respuesta del municipio.

La respuesta indicará si los lineamientos generales de la propuesta cumplen con las exigencias de este Código, o bien si la misma requiere modificaciones, cambio de normativa, estudio de impacto urbanístico, etc. Dicho acto perderá validez si dentro de los sesenta (60) días de su fecha de emisión no se presentaren los planos de construcción o se iniciare el trámite correspondiente.

### **1.8.5. Estudio de impacto urbanístico.**

Trátase de un análisis y evaluación que estará a cargo del particular interesado en llevar a cabo obras de magnitud o características tales que, por exigirlo las normas legales vigentes, el Cuadro General de Usos (CGU) o a criterio de la AA, produzcan un impacto urbano considerable a nivel local, del Partido o regional. Tal exigencia podrá formularse aún cuando la propuesta encuadre dentro de la normativa vigente.

El Estudio deberá ser presentado por el titular del derecho invocado sobre el bien que identifica y por el profesional actuante.

El Municipio analizará la presentación por intermedio de la AA y otras áreas competentes.

Para las intervenciones donde se pida Estudio de Impacto Urbanístico, la resolución que dicte la AA sobre el caso, podrá contener, además de lo requerido por este Código, exigencias adicionales para controlar o reducir el impacto urbano a través de regulaciones vinculadas con los aspectos problemáticos del emprendimiento. Si implicare modificación al Código se elevará el proyecto y las actuaciones respectivas al HCD.

### **1.8.6. Factibilidad para urbanizaciones y subdivisiones de tierra**

Es el instrumento público mediante el cual el Municipio se expide respecto de proyectos de mensura, subdivisión y unificación de tierra en forma previa a su aprobación por los organismos provinciales competentes.

La AA y las demás áreas que resulten competentes, efectuarán un análisis técnico detallado de la propuesta y aconsejarán en base a sus resultados.

Según sea el motivo y régimen por el que se proponga realizar la subdivisión o unificación de tierra la consulta para la obtención de la factibilidad municipal deberá incluir como mínimo la siguiente documentación:

**1.8.6.1. Subdivisión** o unificación de tierra ubicada en zona rural o complementaria que no implique urbanización, de acuerdo a lo dispuesto en 2.1.1.

- a) Croquis de ubicación del terreno respecto de los principales centros urbanos y vías principales del Partido.-
- b) Plano del terreno indicando medidas, superficies, límites, predios linderos, forma de acceso vial y distritos de zonificación que correspondan, según norma que fije el Organismo Provincial competente.-
- c) Certificado de Dominio.

**1.8.6.2. Subdivisión** para creación de núcleos urbanos

- a) Croquis de ubicación del terreno respecto de los principales centros urbanos y vías principales del partido.-
- b) Motivos y necesidades por los que se propicia su creación y de las dimensiones asignadas al mismo en superficie y población
- c) Análisis y evaluación de la situación existente en el área en lo que hace al uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y de las ventajas comparativas que ofrece la localización propuesta
- d) Certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica respecto de la aptitud del predio para la aprobación de subdivisiones urbanas.
- e) Factibilidad de aprovisionamiento de agua potable y energía eléctrica otorgada por los organismos competentes en la prestación de estos servicios públicos.
- f) Plano de subdivisión del núcleo urbano propuesto según normas legales vigentes, con indicación de la trama circulatoria y su conexión a la red vial existente; la zonificación requerida con especificación de los usos e indicadores de ocupación y subdivisión; el equipamiento y los espacios verdes y reservas de uso público localizados y dimensionados según lo dispuesto por la ley 8912 , y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan, y la red primaria de servicios públicos.
- g) Memoria descriptiva de la propuesta con inclusión del balance de superficie por usos y zonas, la estimación de la población total y el plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario.

**1.8.6.3. Subdivisión** para ampliación de núcleos urbanos

- a) Solicitud para cambio a zona urbana.-
- b) Plano de núcleo urbano con el área a ampliar indicando medidas, superficies, límites, predios linderos, forma de acceso vial y distritos de zonificación que correspondan, en escala adecuada.-
- c) Características del predio, dimensiones asignadas a la ampliación en superficie y población y motivos por los que se propicia la misma.
- d) Análisis y evaluación de la situación existente en el área en lo que hace al uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y de las ventajas que ofrece la localización propuesta
- e) Certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica respecto de la aptitud del predio para la aprobación de subdivisiones urbanas.
- f) Factibilidad de provisión de agua potable, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, gas y la conexión a la red de desagües pluviales y la red vial extendidos por los organismos competentes en la prestación de estos servicios públicos.
- g) Plano de la ampliación y su entorno hasta 1.000 metros, en escala adecuada indicando para misma la trama circulatoria y su conexión a la red vial existente; la zonificación requerida con especificación de los usos e indicadores de ocupación y subdivisión; el equipamiento y los espacios verdes y reservas de uso público localizados y dimensionados según lo dispuesto por el decreto ley 8912, y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan, y la red primaria de servicios públicos.

h) Memoria descriptiva de la propuesta con inclusión del balance de superficies por usos y zona, la estimación de la población total y el plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario.

#### **1.8.6.4. Creación de clubes de campo**

- a) Prefactibilidad, certificado de localización.-
- b) Croquis de ubicación del predio respecto de los principales centros urbanos y vías principales del partido.-
- c) Plano del terreno indicando medidas, superficies, límites, predios linderos, forma de acceso vial y distritos de zonificación que afectan al mismo y su entorno en escala según normas legales vigentes.-
- d) Certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica respecto de la aptitud del predio para el uso propuesto.
- e) Plano del anteproyecto urbanístico en escala adecuada con indicación de la localización del área común de esparcimiento; las destinadas a residencia y a vías de circulación interna; las calles perimetrales y la conexión a la red vial externa; consignando las medidas de las parcelas y ancho de las calles.
- f) Memoria descriptiva de la propuesta con inclusión del balance de superficies en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de área, densidad bruta y neta residencial expresada en unidades de viviendas por hectárea, número de viviendas, principales actividades a desarrollar y ubicación de las instalaciones previstas para el área de esparcimiento, forma en que se prestarán los servicios esenciales y dotación de equipamiento para el área común de esparcimiento.
- g) Régimen de subdivisión y dominio a adoptar.

#### **1.8.6.5. Subdivisión para creación de barrios cerrados**

De acuerdo a lo establecido por el Decreto N° 27/98 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan.

#### **1.8.6.6. Fraccionamientos.**

- a) Plano de subdivisión según normas vigentes.
- b) Certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica respecto de la aptitud del predio para la aprobación de subdivisiones urbanas, en caso de considerarlo necesario.
- c) Certificación de los entes prestatarios de servicios públicos, de que están en condiciones de conectar los considerados esenciales para la zona al nuevo parcelamiento, cuando los mismos no se hallaren ya ejecutados.-

#### **1.8.6.7. Parcelamientos**

##### **1.8.6.7.1. Parcelamientos de manzanas o macizos existentes**

- a) Plano de subdivisión según normas vigentes.
- b) Certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica respecto de la aptitud del predio para la aprobación de subdivisiones urbanas.
- c) Certificación de los entes prestatarios de servicios públicos, de que están en condiciones de conectar los considerados esenciales para la zona, al nuevo parcelamiento, cuando los mismos no se hallaren ya ejecutados.

##### **1.8.6.7.2. Modificaciones de parcelas existentes**

- a) Plano de subdivisión, según normas legales vigentes.
- c) Certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica respecto de la aptitud de las parcelas para la aprobación de subdivisiones urbanas, a juicio del Municipio.

##### **1.8.6.7.3. Subdivisión de parcelas edificadas**

- a) Plano de la parcela con sus edificaciones en escala según normas legales vigentes con indicación de la subdivisión propuesta consignando medidas y superficies de las nuevas parcelas y los espacios libres y edificados de las mismas, y factores de ocupación del suelo y total.

**1.8.6.7.4. Subdivisión de parcelas internas y/o de dimensiones menores a las establecidas para zonas en que se localizan.**

- a) Plano de la parcela con sus mejoras en escala según normas legales vigentes, con indicación de la subdivisión propuesta consignando medidas y superficies de las nuevas parcelas y los espacios libres y edificados de las mismas.
- b) Memoria indicando distrito de zonificación que afecta al predio y motivos por los que es necesaria la subdivisión propuesta.

**1.8.6.7.5. Unificaciones.**

- a) Plano de las parcelas a unificar y unificadas en escala adecuada, según normas legales vigentes indicando medidas, superficies, límites, predios linderos, etc.

**1.8.8. Normas particulares para proyectos urbanísticos integrales**

Son las dictadas por el H.C.D., aplicables a la creación o ampliación de núcleos urbanos y a parcelas urbanas, residenciales extraurbanas o del AC cuya superficie exceda una determinada dimensión fijada para cada zona, se ubiquen en las zonas donde ello sea admisible por este Código y que modifican la normativa que corresponde a su zonificación por estar referidas a un proyecto urbanístico integral.

Cuando se trate de parcelas urbanas o extraurbanas la propuesta deberá lograr mejores condiciones de habitabilidad que las establecidas en este Código para las zonas en que se ubican y asegurar niveles de molestias iguales o menores a las permitidas en la zona. La AA y las oficinas municipales que resulten competentes, efectuarán un análisis técnico detallado de la propuesta y aconsejarán en base a sus resultados.

Podrán ser solicitadas por el titular del derecho invocado sobre el bien que identifica y por el profesional actuante, de acuerdo a lo especificado en seguidamente.

- a) Plano de ubicación del proyecto respecto de los principales centros urbanos y vías principales del partido, en escala adecuada y de encontrarse en AU o AC, plano del núcleo urbano en escala adecuada indicando medidas, superficies y linderos del predio donde se localizara, forma de acceso vial y distritos de zonificación.
- b) Motivo del proyecto y dimensiones asignadas al mismo en superficie y población.
- c) Análisis y evaluación de la situación existente en el área en que se ubica en lo que hace al uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y de las ventajas comparativas que ofrece la localización propuesta.
- d) Certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica respecto de la aptitud del predio para la aprobación de subdivisiones urbanas.
- e) Factibilidad de provisión de agua potable, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, gas y de conexión a la red de desagües pluviales y a la red vial extendidos por los organismos competentes en la prestación de estos servicios públicos.
- f) Plano de conjunto del proyecto, en escala adecuada, indicando: la trama circulatoria y su conexión a la red vial existente; la zonificación requerida; el equipamiento y los espacios verdes y reservas de uso público dimensionados según lo dispuesto por el decreto ley 8912, y/o las normas legales que lo modifique y/o sustituyan, y la red primaria de servicios públicos.
- g) Memoria descriptiva de la propuesta con inclusión de: la estimación de la población total; el balance de superficies según usos y zonas con especificación de los correspondientes indicadores urbanísticos; y la forma en que se prevé la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento.
- h) Plano urbanístico de la planta del proyecto a nivel del terreno en escala adecuada indicando circulaciones, accesos a los edificios, áreas verdes, accesos a los estacionamientos, zonas de maniobras de los vehículos, espacios para estacionar, identificación de los diversos usos y sus vinculaciones, destino de las áreas comunes y relaciones con el entorno inmediato.
- i) Plano de arquitectura de los edificios, cuando se trata de viviendas de los prototipos previstos y su forma de agrupamiento en escala 1:100.
- j) Planillas urbanísticas con el cálculo de las densidades, FOS, FOT y de las diversas superficies requeridas por este Código y las normas provinciales vigentes para estacionamiento, espacios verdes y reserva para equipamiento.

**1.8.9. Factibilidad para la radicación industrial**

La misma deberá tramitarse de acuerdo a lo dispuesto por la ley 11.459 y su decreto reglamentario 1.741/96, y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan.

### **1.8.10. Factibilidad para intervenciones arquitectónicas y urbanísticas en el sector urbano de Capilla del Señor declarado Bien de Interés Histórico Nacional y Municipal**

Es el instrumento público mediante el cual el Municipio se expide a través de la AA, respecto de proyectos de intervención en el sector urbano de Capilla del Señor declarado Bien de Interés Histórico Nacional y Municipal, en forma previa a la aprobación de los permisos de obra o habilitación por las oficina municipales pertinentes y a la iniciación de cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reformas, instalaciones o cambios de iluminación, anuncios, toldos en predios de propiedad pública o privada.

#### **1.8.10.1. Intervenciones** en edificios y/o predios baldíos de propiedad municipal, de dominio privado o de personas de derecho público.

La solicitud de factibilidad deberá contener, como mínimo, la siguiente documentación:

- a) Plantas, cortes, vistas, perspectivas, estudio de fachada y estudio de componentes, en escala adecuada, que expliquen las características del edificio, locales, usos, espacios libres, integración paisajística y arquitectónica con su entorno.
- b) Fotografías en color, en tamaño no menor de 9 cm. x 12 cm., que no se degraden y que muestren la totalidad de la fachada del edificio existente o del terreno a construir y otras en relación con el entorno.
- c) Memoria descriptiva explicando las características de la obra, su inserción en el entorno y fundamentación del proyecto elaborado.
- d) Presupuesto estimativo, plazos y etapas de ejecución del proyecto.
- e) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán contener la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en Escala 1:50, indicando:
  - distancias a las aberturas
  - altura desde el nivel de la vereda
  - distancia a la líneas divisorias
  - otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

La Autoridad de Aplicación podrá, de acuerdo al tipo de intervención de que trata la obra, requerir documentación ampliatoria a fin de otorgar la factibilidad.

La factibilidad se otorgará mediante disposición de Autoridad de Aplicación, a partir de cuya obtención el interesado procederá a la tramitación correspondiente.

#### **1.8.10.2. Intervenciones** en la vía pública

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban realizar tareas en la vía pública, deberá efectuar una presentación ante la AA, previa a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública en la zona urbana de referencia, deberán constar de:

- a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.
- b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.
- c) Plano de ubicación en escala adecuada, acotando las distancias a la Línea Municipal, a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación por la AA, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante las oficinas competentes.

#### **1.8.10.3. Demolición**

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la Oficina de Obras Particulares, que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata a la AA, la que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

##### **1.8.10.3.1. Demolición de edificios no sujetos a protección**

No podrán demolerse edificios para playas de estacionamiento.

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá cumplimentar lo dispuesto en el Código de Edificación, debiendo incluirse además:

- a) Plano detallado del estado actual del edificio
- b) Memoria descriptiva
- c) Fotos del edificio y su entorno
- d) Planos del proyecto a construir

No se admitirán demoliciones totales sin la presentación y pago de los Derechos de Construcción de la nueva edificación, excepto en aquellos casos en que el edificio amenace ruina o peligro inminente de derrumbe, en los cuales se procurará la preservación de la fachada a efecto de no destruir el sentido de cierre de la línea de fachada y el espacio urbano de la calle.

#### **1.8.10.3.2. Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel**

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos como propuesta o en forma definitiva en el Catalogo respectivo.

Sólo se dará curso a demoliciones parciales o de elementos ajenos a la tipología o características constructivas del edificio protegido, previa evaluación de la AA.

### **1.9. RESPONSABILIDADES, INFRACCIONES Y SANCIONES**

#### **1.9.1. Multas**

Las infracciones a las obligaciones establecidas en este Código, serán sancionadas con multas que se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

- a) De hasta un sueldo mínimo de la administración municipal cuando se trate de faltas meramente formales.
- b) De uno a cincuenta sueldos mínimos de la administración municipal, si fueran faltas que no causaren perjuicios a terceros.
- c) De cincuenta a quinientos sueldos mínimos de la administración municipal, en los casos de violación a disposiciones de este Código que ocasionasen perjuicios a terceros.

En el caso específico de las disposiciones contenidas en el Título 2.4. Protección y rehabilitación del Patrimonio, su incumplimiento será pasible de la aplicación de las siguientes multas:

- d) De uno a cinco sueldos mínimos de la administración municipal por transgredir lo establecido en el Capítulo 2.4.9. Disposiciones generales.
- e) De cinco a diez sueldos mínimos de la administración municipal por exceder los indicadores urbanísticos que hacen a las alturas máximas y volumen edificatorio.
- f) De cinco a quince sueldos mínimos de la administración municipal por dar comienzo sin autorización a la construcción, remodelación, transformación, ampliación o demolición de edificios ubicados en zonas de protección patrimonial.

Las infracciones indicadas en los ítems d), e) y f) serán multadas en forma acumulativa, cuando las mismas sean encuadradas en dos o mas de aquellos ítems.

#### **1.9.2. Obras en infracción**

En los casos de los artículos anteriores, sin perjuicio de las multas establecidas, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la suspensión de las obras o el desarrollo de las actividades, así como la remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente, bajo apercibimiento de efectuarlas directamente a cargo de los infractores.

#### **1.9.3. Responsables**

Serán solidariamente responsables de las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales intervinientes.  
Cuando fuese responsable o corresponsable de la infracción un profesional podrá disponer su exclusión de las actuaciones donde se constate la infracción.

## **1.10. ORDENAMIENTO DEL CODIGO**

Los contenidos de este Código se dividen en Secciones, Títulos, Capítulos, Artículos e Incisos, que se identifican con números de distintas cifras. El primer número indica las Secciones, el segundo los Títulos en que se dividen las Secciones, el tercero los Capítulos que conforman los Títulos, el cuarto los Artículos en que se dividen los Capítulos, y el quinto los Incisos que conforman los Artículos.

## **1.11. DEFINICIONES**

### **1.11.1. Relativas a la clasificación del territorio**

#### **AREA COMPLEMENTARIA**

Porción del territorio de Partido circundante o adyacente al área urbana y relacionada funcionalmente a ésta.

#### **AREA RURAL**

Porción del territorio del Partido destinada a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria, forestal, minera y otros.

#### **AREA URBANA**

Porción del territorio del Partido destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

#### **CENTROS**

Zonas destinadas a usos comerciales, administrativos y de servicios.

#### **CENTRO LOCAL**

Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos, financieros, institucionales y de servicios a escala de las distintas localidades o sectores del Partido.

#### **CENTRO PRINCIPAL**

Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos, financieros, institucionales y de servicios a escala del Partido, con los más altos niveles de diversidad y concentración.

#### **EJES**

Zonas de forma lineal cuyos usos se vinculan al carácter fuertemente estructurante de la arteria a lo largo de la cual se agrupan.

#### **EJE COMERCIAL**

Zona destinada a la localización de usos comerciales, institucionales, administrativos, financieros, comerciales y de servicios a escala local o zonal.

#### **EJE DE USOS VIARIOS**

Zona destinada a comercio especializado a escala del Partido o la región y a usos complementarios de la circulación vehicular.

#### **EJE RURAL DE USOS VIARIOS**

Zona en área rural, destinada a la localización de equipamiento comercial, institucional y de servicio y a usos complementarios de la circulación vehicular.

#### **PRECINTO INDUSTRIAL**

Se determina así a los predios ocupados por establecimientos Industriales preexistentes a la vigencia de este código, en zonas no aptas para este uso.-

#### **SUBAREA URBANIZADA**

Sectores del área urbana que cuentan con pavimento, red de energía eléctrica, agua corriente y cloacas.

#### **SUBAREA SEMIURBANIZADA**

Sectores del área urbana cuya densidad y uso los caracteriza como urbanos pero que no cuentan aún con pavimento, red de energía eléctrica, agua corriente y cloacas.

#### **ZONA**

Área delimitada por este Código a fin de asignarle normas específicas.

#### **ZONA AGROPECUARIA**

Destinada a la producción agrícola, ganadera y forestal.

#### **ZONA DE COMPLETAMIENTO DE TEJIDO**

De acuerdo a lo establecido por el Artículo 22 del Decreto Ley N° 8912 y Decreto Reglamentario N° 1549/83.-

#### ZONA DE PROTECCION

La que por sus características históricas, tradicionales, paisajísticas o ambientales, es objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas, con el fin de preservar dicho carácter.

#### ZONA DE RECUPERACIÓN

La que encontrándose ocupada o desocupada, por su estado actual no es apta para usos urbanos, pero puede recuperarse a tal fin mediante acciones adecuadas.

#### ZONA DE RESERVA PARA AMPLIACION URBANA

Espacio previsto para la expansión futura de usos urbanos, en las cuales se admite transitoriamente el desarrollo de actividades que no comprometan su destino.

#### ZONA EXTRAURBANA

Sectores que por sus condiciones de accesibilidad están destinadas a la localización de actividades que no requieren una vinculación inmediata con los centros urbanos.

#### ZONA DE USOS ESPECÍFICOS

Destinada a la localización de equipamientos institucionales, deportivos, recreativos, sanitarios, educativos, religiosos y viales en terrenos de superficies relativamente importantes.

#### ZONAS INDUSTRIALES

Destinadas a la localización de actividades manufactureras, de almacenaje y servicios.

#### ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA

Destinada a la localización de industrias y talleres no específicamente prohibidos en el territorio del Partido y algunos usos complementarios de los mismos e incompatibles con el uso residencial, la que incluye los Sectores Industriales Planificados y los Parques Industriales regidos por la ley 10.119. Corresponde a la zona D del decreto 1741/69, y/o las normas legales que lo modifiquen y/o lo sustituyan.

#### ZONA INDUSTRIAL DOMINANTE

Destinada a la localización de industrias consideradas no peligrosas, almacenaje y comercios poco compatibles con el uso residencial. Corresponde a la zona C del decreto 1741/69, y/o las normas legales que lo modifiquen y/o lo sustituyan.

#### ZONAS RESIDENCIALES

Destinadas a la localización de vivienda como uso predominante o exclusivo.

#### ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA

Destinada exclusivamente a la localización de viviendas.

#### ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA

Destinada a asentamientos no intensivos relacionados con la vivienda principalmente no permanente emplazada en pleno contacto con la naturaleza.

#### ZONA RESIDENCIAL DOMINANTE

Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de las mismas.

#### ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL

Destinada a localización de viviendas y a una amplia variedad de usos comerciales complementarios de las mismas.

#### ZONA RESIDENCIAL INDUSTRIAL

Destinada a localización de viviendas y a una amplia variedad de usos complementarios de las mismas, tanto comerciales como industriales.

#### ZONIFICACION

Delimitación de áreas en función de la homogeneidad de sus características morfológicas y de uso, a fin de proteger o mejorar sus condiciones ambientales.

### 1.11.2. Relativas a la subdivisión

#### SUBDIVISION

Cualquier clase de división de inmuebles en otros menores tendientes a generar nuevas parcelas, manzanas, macizos o unidades funcionales.

#### FRACCIONAMIENTOS

Acciones tendientes a subdividir tierra creando manzanas y abriendo calles en áreas urbanas o en áreas complementarias.

## PARCELAMIENTOS

Acciones tendientes a subdividir tierra creando nuevas parcelas en manzanas o macizos existentes.

## PROYECTOS URBANISTICOS INTEGRALES

Habilitaciones de tierra para su edificación que incluyan la construcción de la totalidad de las edificaciones y de la infraestructura necesaria para la provisión efectiva de los servicios esenciales y el equipamiento comunitario.

## URBANIZACIONES

Se entiende por tales las acciones tendientes a habilitar tierras del área rural o complementaria como áreas urbanas mediante la construcción de la infraestructura necesaria para la provisión de los servicios esenciales y el equipamiento comunitario.

### 1.11.3. Relativas al tejido urbano

#### CANTIDAD MAXIMA DE PERSONAS POR PARCELA

Cantidad que resulta de multiplicar su superficie por la Densidad Neta Máxima que se fije para la zona en que esté incluida.

#### CENTRO LIBRE DE MANZANA

Es la superficie no edificable delimitada por la línea de los retiros de fondo obligatorios ubicada a la altura de la cota de la parcela (CP).

#### COEFICIENTE DE ABSORCION DEL SUELO

Denomínese así al coeficiente establecido para cada zona, que multiplicado por la superficie de la parcela, definirá el área mínima de suelo destinada a funciones absorbentes.

#### COTA DE LA PARCELA

Cota del nivel del cordón, más el suplemento (pendiente) que resulte de la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal que corresponda al frente de la parcela o la que defina como tal la oficina de catastro municipal.

#### DENSIDAD

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de la misma.

#### DENSIDAD BRUTA.

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

#### DENSIDAD NETA

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

#### DENSIDAD NETA MAXIMA

Es la relación entre la cantidad máxima de habitantes permitida en una zona y la superficie parcelaria de la misma, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

#### DENSIDAD POTENCIAL

Es la que, habiéndose establecido como tal para una determinada zona, puede efectivizarse en ella al realizarse las obras de infraestructura previstas a tal fin.

#### ESPACIO URBANO

Se denomina así al espacio abierto que sea capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, soleamiento, privacidad, ángulo de visión del cielo, acústica, visuales exteriores, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana.

#### ESPACIO LIBRE DE MANZANA

Se entiende por Espacio Libre de Manzana al espacio aéreo ubicado en la parte central de la misma.

#### FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO. FOS

Se entiende por Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la proyección del edificio sobre el terreno y la superficie de la parcela que definirá la superficie a ocupar sobre el mismo.

#### FACTOR DE OCUPACION TOTAL. FOT

Se entiende por Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie de la parcela que definirá la superficie cubierta máxima edificable en ella.

#### FONDO LIBRE OBLIGATORIO

Se entiende por Fondo Libre Obligatorio, a la superficie no edificable, a nivel de la CP, ubicada en el fondo de la misma, abarcando todo su ancho.

#### MACIZO

Unidad rodeada por calles cuyos lados superan los 150 m de lado y cuentan con una superficie que no excede las 5 hectáreas.

#### MANZANA

Unidad rodeada por calles cuyos lados no son menores de 60 m ni mayores de 150 m y cuya superficie no excede los 15.000 m<sup>2</sup>.

#### MANZANA REGULAR

Aquella que tenga cuatro lados iguales dos a dos y como mínimo un ángulo recto. Se admitirán variaciones en longitud de lados de hasta 5 m (cinco metros) y en ángulos rectos de hasta 5° (cinco grados) en más o en menos. Además no deben poseer uno o más lados inferiores a 50 m (cincuenta metros) o superiores a 150 m (ciento cincuenta).

#### MANZANA IRREGULAR

Aquella que no cumple con las condiciones para ser considerada regular.

#### PLANTA LIBRE

Se denomina así a la planta ubicada en cualquier nivel del edificio que cuenta con dos lados abiertos como mínimo y que no constituye ningún tipo de local habitable.

#### RETIRO DE FRENTE OBLIGATORIO

Se denomina así a la superficie no edificable a nivel de la CP, ubicada en el frente de la misma.

### 1.11.4. Relativos al uso del suelo

#### USO DEL SUELO

Actividad para la cual un predio y las mejoras asentadas en el mismo han sido diseñadas, construidas, ocupadas, utilizadas y mantenidas.

#### USO PERMITIDO

Es aquel que puede implantarse en una parcela según las prescripciones de este Código para cada zona y que se encuentra expresamente indicado como tal en el Cuadro General de Usos (CGU).

#### USO NO PERMITIDO

Es aquel que por sus características no es compatible con el carácter de la zona y que se encuentra expresamente indicado como tal en el CGU.

#### USO PROHIBIDO

Es aquel que se considera inaceptable para el Partido y no debe localizarse en él bajo ningún concepto.

#### USO CONDICIONADO

Es aquel cuyo desarrollo y habilitación está sujeto a determinados requisitos para su funcionamiento.

#### USO CONFORME

Es aquel que cumple con la normativa vigente.

#### USO NO CONFORME

Es aquella actividad preexistente y autorizada en una zona, que por la vigencia de una nueva normativa no cumple con los requisitos respecto de la misma.

#### USO NO CONSIGNADO

Es aquel uso que no estando explícitamente consignado en el CGU como uso permitido, puede ser asimilado a un uso admitido para el mismo por constituir una actividad similar.

#### USO NO PREVISTO

Es aquel que no habiendo sido previsto en el CGU, no es tampoco asimilable por similitud a usos permitidos o prohibidos.

### 1.11.5. Relativas a la protección y rehabilitación del Patrimonio

#### CONSERVACIÓN

Las acciones de conservación implican el mantenimiento de las condiciones en que se encuentran los bienes en el momento que se los declare sujetos a protección.

#### CONSOLIDACIÓN

Las acciones de consolidación implican el afianzamiento, refuerzo o restitución de componentes degradados, para mantener las condiciones generales del edificio, especialmente su estabilidad.

#### RECONSTRUCCIÓN

Las acciones de reconstrucción implican la realización, mediante obra nueva, de partes o la totalidad de un edificio total o parcialmente demolido.

#### REEQUIPAMIENTO

Las acciones de reequipamiento implican la incorporación de instalaciones y mobiliario urbano en espacios abiertos.

#### REESTRUCTURACIÓN

Las acciones de reestructuración implican la reorganización de los espacios construidos y abiertos, admitiéndose la incorporación de nuevas actividades, volúmenes, superficies y/o elementos, sin alterar las características significativas del tejido.

#### REFUNCIONALIZACIÓN

Las acciones de refuncionalización implican cambios en las actividades.

#### REHABILITACIÓN

Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales, tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, incluyendo a los espacios abiertos que los circundan y a la relación entre ambos.

#### REMODELACIÓN

Las acciones de remodelación implican la adaptación de los bienes manteniendo sus características significativas, permitiéndose la reparación, sustitución e incorporación de elementos que respeten el diseño original.

#### RENOVACIÓN

Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

#### RESTAURACIÓN

Las acciones de restauración implican la consolidación y mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o existentes con elementos originales.

### **1.12. ABREVIATURAS**

AA	Autoridad de Aplicación
CAS	Coefficiente de absorción del suelo
CGU	Cuadro General de Usos
CLM	Centro libre de manzana
CMP	Cantidad máxima de personas por parcela
CP	Cota de parcela
DB	Densidad bruta
DN	Densidad neta
DNM	Densidad neta máxima
DP	Densidad potencial
DE	Departamento Ejecutivo
ED	Eje divisorio
ELM	Espacio libre de manzana
EU	Espacio urbano
EUI	Espacio urbano interno
EVP	Espacio de vía pública
FLO	Fondo libre obligatorio
FOS	Factor de ocupación del suelo
FOT	Factor de ocupación total
HCD	Honorable Concejo Deliberante
HM	Altura máxima
LM	Línea municipal
LRFO	Línea de RFO
LRFRO	Línea de RFRO
LRLO	Línea de RLO
RFO	Retiro de fondo obligatorio
RFRO	Retiro de frente obligatorio
RLO	Retiro lateral obligatorio.

## **2. NORMAS GENERALES**

En esta Sección se agrupan las disposiciones comunes a las distintas zonas, aplicables a todo el territorio del Partido, pero adaptadas a las particularidades de las zonas, de acuerdo con los valores que se le asignen a sus respectivas variables en cada una de ellas.

### **2.1. SUBDIVISION DE LA TIERRA**

El Municipio deberá expedirse respecto de las operaciones de mensura, modificación o subdivisión, cualquiera sea el motivo y régimen por que se realicen, antes de ser consideradas por los organismos provinciales y su visto bueno es condición necesaria para la aprobación de las mismas.

La obtención de la factibilidad municipal del proyecto se tramitará de acuerdo a lo establecido en 1.8.6.

Dentro de las operaciones de mensura tendientes al englobamiento o subdivisión de tierra se reconocen distintos tipos tanto por la extensión del territorio involucrado como por sus efectos sobre el mismo y sus habitantes.

#### **2.1.1. Subdivisiones en el área rural y complementaria**

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida en el Código Rural, y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan, como así también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

Sólo podrá autorizarse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el respectivo uso dominante, siempre que la parcela se afecte a un uso complementario que la justifique y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 7° del decreto 1549/83, modificatorio del decreto ley 8912, y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan.

En el AC las dimensiones de las parcelas deberán guardar relación al tipo e intensidad del uso a soportar y tener un ancho mínimo de 40 m (cuarenta metros) y una superficie mínima de 2000 m<sup>2</sup> (dos mil metros cuadrados).

En todos los casos de subdivisiones se deberá dejar una calle colectora sobre las rutas troncales nacionales y provinciales, y caminos de acceso a centros poblados, con un ancho de 20 m (veinte metros).

Para la obtención de la factibilidad municipal deberá presentarse la documentación prevista en 1.8.6.1.

#### **2.1.2. Urbanizaciones**

Se entiende por tales las acciones tendientes a habilitar tierras del área rural o complementaria para usos urbanos mediante la construcción de la infraestructura necesaria para la provisión de los servicios esenciales y el equipamiento comunitario.

Las áreas o zonas que se generen como consecuencia de la creación o ampliación de núcleos urbanos o zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después de que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para cada caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

Se consideran infraestructura y servicios esenciales:

a) En el área urbana: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales y para otras zonas los que se indican en cada caso en particular.

b) En zonas residenciales extraurbanas: agua corriente, cloacas para sectores con densidades netas previstas superiores a los 150 hab. /Ha (ciento cincuenta habitantes por hectárea), pavimento en las vías principales de circulación y tratamiento de estabilización y mejorado para vías secundarias, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

c) Para otros tipos de zona y según las necesidades de cada caso serán definidos por la AA.

##### **2.1.2.1. Creación de núcleos urbanos.**

Se entiende por creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área rural con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones

normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar su eficiente y armónico desarrollo y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a una necesidad debidamente justificada y fundamentarse mediante un estudio cuyos contenidos mínimos son los fijados por el artículo 15 del decreto ley 8912 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan. Este deberá presentarse al Municipio de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.6.2 para la obtención de la correspondiente factibilidad y posterior consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación.

### **2.1.2.2. Ampliación de núcleos urbanos**

Se entiende por ampliación de núcleos urbanos al proceso de expansión ordenada de zonas de los mismos sobre áreas rurales o complementarias a fin de dar respuesta a necesidades de espacio para la localización de actividades correspondientes a los distintos usos que se cumplen en dicho núcleo urbano.

La ampliación de un área urbana deberá responder a una fundada necesidad y justificarse mediante el estudio que exige a tal fin el decreto ley 8912 en su artículo 17 y/o las normas legales que lo. Esta deberá presentarse al Municipio de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.6.3 para la obtención de la correspondiente factibilidad y posterior consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación.

Se autorizará la ampliación de áreas urbanas sin que se cumpla lo establecido en el Artículo 17 respecto a que las zonas adyacentes deben contar con más del 30% (treinta por ciento) de sus parcelas sin edificar, si la ampliación se encara como un proyecto urbanístico integral de acuerdo a lo previsto en el presente Código y el artículo 18 del decreto ley 8912 y/o por las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan.

### **2.1.2.3. Creación de clubes de campo**

Se entiende por club de campo a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características:

- a) Esté localizada en un área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierta en un todo inescindible.

La creación de los clubes de campo está supeditada al cumplimiento de los requisitos que detalla el Capítulo V de la ley 8912 y el decreto 9404/87 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan. La factibilidad municipal, requisito previo a su consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación, debe solicitarse de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.6.4.

### **2.1.2.4. Creación de barrios cerrados**

Se considera barrio cerrado (BC) a todo emprendimiento urbano destinado a uso residencial predominante y equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cercos.

La creación de los BC está supeditada al cumplimiento de los requisitos que detalla la Resolución 74/97 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires.

En el Partido de Exaltación de la Cruz podrán localizarse únicamente en las zonas que se indican a continuación y en predios que no superen la superficie máxima fijada, para este caso, en cada una de ellas, y siempre que no ocasionen prejuicios a terceros respecto de la trama, de acuerdo al dictamen de la AA para cada caso en particular:

- Zona REb1 en predios de una extensión máxima de cinco hectáreas (5 Ha.)
- Zona XREbb en predios de cualquier extensión
- Zona ZA en predios de cualquier extensión
- Zona ZRAU en predios de una extensión máxima de diez hectáreas (10Ha.)

La factibilidad municipal, previa a su consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación, debe solicitarse de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.6.5.

### **2.1.3. Fraccionamientos**

Se entienden por tales las acciones tendientes a subdividir tierra creando manzanas o macizos y abriendo calles en áreas urbanas, en áreas complementarias y en zonas residenciales extraurbanas.

En el AC sólo podrán llevarse a cabo fraccionamientos, sin constituir ampliaciones a núcleos urbanos cuando guarden continuidad con un sector previamente amanzanado al menos por uno de sus lados y su superficie no exceda la 5 Has ( cinco hectáreas).

Estas subdivisiones no podrán interrumpir la prolongación de calles ni impedir una adecuada continuidad en la traza urbana actual.

La forestación existente en las tierras involucradas en la subdivisión deberá conservarse.

Los predios resultantes deberán contar con los servicios esenciales de infraestructura indicados en 2.1.2 para cada caso.

En el caso de que no exista en el entorno del fraccionamiento pavimento, agua corriente y cloacas, igualmente podrá procederse a la subdivisión siempre que el tratamiento otorgado a la vía pública permita su transitabilidad permanente, se asegure la dotación de agua potable y la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua, para lo que se deberá presentar los estudios y análisis correspondientes aprobados por el organismo competente.

El relieve de las parcelas deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes y respete los niveles generales establecidos por la Municipalidad.

Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, su conformación, de acuerdo a lo dispuesto en particular para cada zona o de los criterios que fije la Autoridad de Aplicación en cada caso, resultará de:

a) Conservar las condiciones del trazado urbano en ese sector mediante el mantenimiento de la forma y dimensiones de las manzanas existentes en el diseño de las nuevas manzanas, asegurando además la continuidad de la trama urbana del entorno. O bien

b) Diseñar libremente, dentro de las disposiciones que fija la Provincia, siempre que el trazado vial propuesto asegure su continuidad con los de los amanzanamientos limítrofes.

Para sectores a subdividir no comprendidos en la situación anterior el lado mínimo sobre una vía de circulación secundaria será de 60 m (sesenta metros) y sobre una vía de circulación principal de 150 m.

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con accesos desde una vía de circulación secundaria.

Las parcelas deberán ser de forma regular, guardando una relación máxima entre frente y fondo no inferior

a un tercio.

La factibilidad municipal, requisito previo a su consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación, debe solicitarse de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.6.6.

#### **2.1.4. Parcelamientos**

##### **2.1.4.1. Parcelamiento de manzanas o macizos existentes.**

Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados en nuevas parcelas cuando:

a) Las normas establecidas para la zona en que se hallen localizados así lo permitan

b) Su superficie sea inferior a 2 Has (dos hectáreas) en el caso de las manzanas y 5 Has (cinco hectáreas) en el de los macizos.

c) Se provea a los mismos de los servicios esenciales de energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, pavimento, agua corriente y cloacas.

En caso de que alguno de los tres últimos servicios no existan en la zona, igualmente podrá procederse al parcelamiento siempre que el tratamiento otorgado a la vía pública permita su transitabilidad permanente, se asegure la dotación de agua potable y la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua, para lo que se deberán presentar los estudios y análisis correspondientes aprobados por el organismo competente.

Las parcelas deberán ser de forma regular, guardando una relación máxima entre frente y fondo no inferior a un tercio y cumplir con las dimensiones mínimas de la zona en que se localizan.

La factibilidad municipal, requisito previo a su consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación, debe solicitarse de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.6.7.1.

##### **2.1.4.2. Modificación de parcelas existentes**

Se entienden por tales las acciones tendientes a subdividir o englobar parcelas existentes dentro de manzanas o unidades rodeadas por calles y que no impliquen apertura de calles.

Sólo serán admitidas las subdivisiones de parcelas existentes cuando las parcelas resultantes de la subdivisión propuesta tengan las dimensiones mínimas establecidas en este Código para la zona en que se encuentren localizadas y guarden una relación máxima entre frente y fondo no inferior a un tercio.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular. Cuando se proyecten parcelas irregulares, el promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido.

La factibilidad municipal, requisito previo a su consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación, debe solicitarse de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.6.7.2.

#### **2.1.4.2.1. Subdivisión de parcelas edificadas.**

Al subdividir parcelas edificadas, las parcelas resultantes deberán cumplir con los factores urbanísticos admitidos en la zona donde se localizan, FOS, FOT y DNM, así como las normas vigentes en materia de iluminación y ventilación de las construcciones.

La factibilidad municipal, requisito previo a su consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación, debe solicitarse de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.6.7.3.

#### **2.1.4.2.2. Subdivisión de parcelas internas.**

Sólo se admitirá la creación de parcelas internas, sin salida a la vía pública, cuando las mismas tengan por objeto anexarse a una parcela lindera, pero siempre que no originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística.

La factibilidad municipal, requisito previo a su consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación, debe solicitarse de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.6.7.4.

#### **2.1.4.2.3. Subdivisión de parcelas de dimensiones menores a las establecidas para las zonas en que se localizan.**

Se admitirá la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona en que se localizan, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una edificación de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores que los exigidos en los reglamentos de edificación.
- c) Corregir una baja relación frente fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio. En estos casos la parcela remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- d) Transferir superficies entre lotes linderos, para permitir soluciones urbanísticas mejores o equivalentes a la anterior.

La factibilidad municipal, requisito previo a su consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación, debe solicitarse de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.6.7.4.

#### **2.1.4.2.4. Unificación de parcelas**

La construcción de edificios que involucre a dos o más parcelas creará la obligación de unificación por mensura de los predios afectados.

Esta exigencia se hace extensiva a las parcelas provenientes de anexiones y excedentes fiscales, una vez producidas las correspondientes transmisiones de dominio.

Quedarán exentos de esta obligación cuando la actividad se desarrolle en construcciones de carácter desmontable.

La factibilidad municipal, requisito previo a su consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación, debe solicitarse de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.6.7.5.

## **2.1.5. Trama circulatoria.**

### **2.1.5.1. Dimensiones y trazado de las vías.**

La trama circulatoria, en cualquiera de las áreas o zonas deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana y a los lineamientos del sistema vial del Partido explicitado en el artículo 2.5. mediante el diseño de vías que tengan como mínimo los anchos que fija el decreto 1549/83 y que son los siguientes:

#### a) Trama interna

- Avenidas principales: 40 m (cuarenta metros)
- Avenidas secundarias: 30 m (treinta metros)
- Calles principales: 20 m (veinte metros)
- Calles secundarias o de servicios: 15 m (quince metros)
- Calles de penetración y retorno: 11 m (once metros) hasta una longitud de 150 m (ciento cincuenta metros), 13 m (trece metros) hasta 250 m (doscientos cincuenta metros) y 15 m (quince metros) para mayor extensión y, en todos los casos, un "cul de sac" de 25 m (veinticinco metros) de diámetro.
- Calles peatonales: se admitirán únicamente en proyectos de conjunto. Su ancho mínimo será de 6 m (seis metros) cuando sean accesos a edificios de hasta dos plantas y de una vez la altura de los edificios para más de dos plantas. En este último caso no será exigible un
- Ancho mayor de 11 m (once metros).

#### b) Trama externa

- Los anchos de las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria y de los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con las respectivas autoridades competentes.
- Los caminos de la red troncal municipal tendrán un ancho mínimo de 30 m (treinta metros).

En zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de 20 m (veinte metros) y las medias calles 15 m (quince metros). En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un "cul de sac " de 40 m (cuarenta metros) de diámetro.

Los espacios de la trama circulatoria prevista deberán mantener una continuidad geométrica en su trazado con la trama del entorno circundante. En caso de existir un quiebre forzoso, el mismo deberá resolverse mediante un trazado que permita la visibilidad de los tramos.

El Municipio podrá fijar dimensiones inferiores cuando éstas resulten impracticables por tratarse de áreas consolidadas, o en casos de ampliación de áreas o zonas cuando considere y fundamente la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

## **2.1.6. Proyectos urbanísticos integrales**

Se entiende por proyectos urbanísticos integrales aquellas habilitaciones de tierra para su edificación que incluyan la construcción de la totalidad de las edificaciones y de la infraestructura necesaria para la provisión efectiva de los servicios esenciales y el equipamiento comunitario.

Cuando los proyectos urbanísticos integrales se localicen en áreas rurales o en áreas complementarias deberán cumplimentar lo requerido en el artículo 2.1.2 para la creación de núcleos urbanos y para las ampliaciones de área urbana respectivamente. En estos casos el Municipio fijará los indicadores urbanísticos correspondientes de acuerdo a la propuesta y en concordancia con los existentes en el Partido.

Cuando se implanten en áreas urbanas o zonas residenciales extraurbanas deberán hacerlo en aquellas zonas en que se encuentren autorizados, no siendo de aplicación las dimensiones de subdivisión establecidas como mínimas para las distintas zonas. El Municipio, manteniendo las densidades fijadas para las distintas zonas o áreas dictará normas específicas respecto a los indicadores urbanísticos, aspectos constructivos, áreas verdes, circulaciones, estacionamiento, equipamiento, infraestructura y otras de aplicación al caso.

La aprobación de estos proyectos requerirá previamente la obtención de la factibilidad municipal a tramitar de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.7. y el posterior dictamen del órgano provincial con facultades en la materia.

En el caso de proyectos integrales en que el suelo no se mantenga en copropiedad, las dimensiones mínimas de las parcelas serán de 10 m (diez metros) para el frente y de 200 m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados) para su superficie, debiéndose dimensionar los espacios verdes y libres públicos a ceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.7.1.

Las viviendas en estos proyectos integrales no se considerarán habitables, ni la Municipalidad otorgará el certificado de final de obra, antes de la terminación de las obras de infraestructura y equipamiento proyectadas.

Los proyectos integrales de creación de parques industriales y sectores industriales planificados sólo se podrán establecer en zonas denominadas industriales, debiendo respetar las normas establecidas por este Código para las mismas y realizarse de acuerdo a lo determinado por la ley provincial 10.119 y sus decretos reglamentarios.

### **2.1.7. Cesiones**

Los propietarios de los predios involucrados en toda subdivisión del suelo que implique creación de nuevas manzanas y apertura de calles, ya sean urbanizaciones, fraccionamientos o proyectos urbanísticos integrales deberán ceder gratuitamente al Municipio las superficies destinadas a espacios circulatorios, espacios verdes públicos y reservas para la localización de equipamiento urbano de acuerdo a los mínimos que establece el decreto ley 8912 en su artículo 56 y su reglamentación según decreto 1549/83 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan y que se detallan en el artículo siguiente.

Asimismo deberán hacerlo al materializarse un uso residencial urbano o extraurbano previsto, que no constituya un club de campo, aunque la propuesta no implique la subdivisión del suelo en que se desarrolla en los casos en que la AA lo juzgue pertinente para asegurar la continuidad de la trama vial.

#### **2.1.7.1. Espacios verdes de uso público y reservas para equipamiento comunitario.**

Los espacios verdes de uso público y las reservas para equipamiento comunitario se calcularán en función de la cantidad máxima de habitantes que podrá albergar la zona a subdividir:

a) En nuevos centros de población

Cantidad de población	Áreas Verdes	Reservas
Hasta 60.000 hab.	6 m <sup>2</sup> /hab.	3 m <sup>2</sup> /hab. Mínimo 1 Ha.
Más de 60.000 hab.	Serán determinadas por la AA mediante un estudio especial.	

En ampliaciones urbanas, fraccionamiento con apertura de calle y proyectos integrales:

Cantidad de población	Áreas Verdes	Áreas Verdes
Hasta 2.000 habitantes.	3,5 m <sup>2</sup> /hab.	1,0 m <sup>2</sup> /hab.
de 2.001 Hasta 3.000 habitantes	4,0 m <sup>2</sup> /hab.	1,0 m <sup>2</sup> /hab.
de 3.001 Hasta 4.000 habitantes.	4,5 m <sup>2</sup> /hab.	1,0m <sup>2</sup> /hab.
de 4.001 Hasta 5.000 habitantes	5,0 m <sup>2</sup> /hab.	1,5m <sup>2</sup> /hab.
más De 5.000 habitantes	6,0 m <sup>2</sup> /hab.	20m <sup>2</sup> /hab.

La cantidad máxima de habitantes se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Cantidad máxima de habitantes} = \text{superficie neta} \times \text{DNP}$$

La densidad neta potencial (DNP) deberá considerarse de acuerdo al máximo establecido para la zona y la superficie neta, o sea la destinada a parcelas urbanas, descontados los espacios circulatorios, áreas verdes y reservas.

Los espacios verdes de uso público y las reservas para equipamiento comunitario deberán contar con formas y dimensiones acordes a su fin, tener acceso desde la vía pública y localizarse en un punto de buena accesibilidad para el área, reservándose la AA el derecho de exigir la localización que mejor se ajuste a los fines previstos y su arbolado.

Cuando las superficies de los espacios verdes de uso público y de las reservas para equipamiento comunitario sean inferiores a la de la parcela mínima exigida para la zona, se deberá ceder una parcela mínima para cada uno de estos destinos.

Cuando se urbanice un predio por etapas, en la fracción a subdividirse en cada una de ellas se aplicará el porcentaje establecido, debiendo acordar previamente la AA la ubicación de las cesiones totales.

Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia del decreto ley 8912, la donación de áreas verdes de uso público y reservas fiscales quedará a criterio de la Autoridad de Aplicación y su efectivización será compensada mediante el incremento proporcional de la DN y el FOT máximos, sin variar la densidad bruta (DB) prevista para el sector.

Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión del 5% (cinco por ciento) de la superficie de los mismos con destino a reserva para la localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva fuera inferior a la de la parcela mínima de la zona, no se exigirá la cesión.

Al crearse o ampliarse núcleos urbanos que limiten con cursos y espejos de agua permanentes, naturales o artificiales se deberá proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 59 del decreto ley 8912 y su reglamentación según el decreto 1549/83 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan.

Por ninguna razón se podrá modificar el destino de las áreas verdes de uso público pues constituyen bienes del dominio público del estado ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo en caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

### **2.1.8. Publicidad sobre venta de loteos**

Toda publicidad que se realice sobre loteos para su venta en el Partido, requerirá la aprobación municipal previa, para la cual se exigirá que en la misma consten las normas urbanísticas de la zona que afectan a las parcelas. A todo efecto deberán tenerse presente las disposiciones contenidas en el decreto ley 9078 (B.O. 28/06/78) modificada por el decreto ley 9240 (B.O. 22/01/79) y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan.

## **2.2. OCUPACIÓN DEL SUELO Y NORMAS DE TEJIDO.**

En este Título se establecen las normas que controlan la ocupación del suelo y el desarrollo del tejido urbano, o sea la relación entre los volúmenes construidos y el espacio urbano, a través de densidades y límites dimensionales para asegurar condiciones aptas de iluminación natural, ventilación y soleamiento, según las características de cada zona.

### **2.2.1. Intensidad de ocupación. Indicadores urbanísticos**

#### **2.2.1.1. Densidad poblacional**

Los valores de densidad bruta y neta máximas se indican para cada zona.

La densidad neta máxima (DNM) se expresa en habitantes por hectárea (hab. /Ha) y afecta a cada una de las parcelas comprendidas en la zona.

El valor de la DNM podrá incrementarse por aplicación de los premios especificados en el artículo 2.2.1.6 de acuerdo a cada una de las zonas.

#### **2.2.1.2. Cantidad máxima de personas permitidas por parcela (CMP)**

La CMP por parcela será el resultado de multiplicar su superficie por la DNM que se fije para la zona en que esté incluida. El mínimo computable será de 4 personas por parcela.

$$\text{CMP por parcela} = \frac{\text{DNM (en hab. /Ha)} \times \text{Sup. de la parcela (en m}^2\text{)}}{10.000 \text{ m}^2\text{/Ha}}$$

Cuando el resultado arroje decimales se redondeará a la cifra inmediata superior.

El cálculo de la cantidad máxima de habitantes que albergará un edificio a fin de establecer si cumple con la CMP permitidas por la parcela, se realizará teniendo en cuenta el destino del edificio o de las distintas partes del mismo, de acuerdo a lo que se indica seguidamente:

Usos	Cantidad de personas
Residencial unifamiliar y multifamiliar	2 personas por dormitorio
Residencial colectivo ( hoteles y similares)	2 personas por dormitorio, o 1 persona cada 5 m2 en dormitorios comunes
Local comercial, oficinas	1 persona por local.

En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la DNM correspondiente a la zona, ni superar para cada uso la DNM que le corresponda individualmente.

La superficie cubierta resultante nunca podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el FOT para el caso.

Siempre se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular.

En todos los casos el DE a través de la AA podrá presuponer el destino de un local a los fines de asignarle densidad, según surja de las características del proyecto, más allá de la designación consignada para el mismo en la documentación presentada.

### **2.2.1.3. Superficie mínima edificada por persona.**

La superficie mínima edificada por persona será de aplicación para cualquier zona, se diferencia por el tipo de uso de la unidad funcional, y deberá establecerse de acuerdo a la siguiente tabla:

Uso	Cantidad de ambientes	Personas por dormitorio	(m2/persona)
Residencial unifamiliar	hasta 2	2	14 m2
	más de 2	2	10 m2
Residencial multifamiliar	hasta 2	2	15 m2
	más de 2	2	12 m2
Comercial y análogos		1 persona por local	10 m2
Espectáculos públicos, industrias y análogos	A definir por la AA según características de cada uso y supuesto.		

La superficie mínima edificada por persona multiplicada por la cantidad resultante de personas por cada unidad, determina la superficie mínima que debe tener la unidad.

En la estimación de la superficie mínima de cada unidad no se contabilizarán aleros, galerías, ni cocheras.

En los casos de propiedad horizontal no se computarán los espacios comunes, sino las superficies propias de cada unidad funcional.

### **2.2.1.4. Factor de ocupación del suelo. (FOS)**

Su valor se establece para cada zona y se expresa mediante un número índice que multiplicado por la superficie de la parcela define la superficie máxima del terreno que se puede ocupar con construcciones.

Dicha superficie queda definida por la proyección sobre el terreno del perímetro de las superficies cubiertas y semicubiertas del edificio, por encima de la cota de la parcela (CP).

#### **2.2.1.4.1. Elementos que no se computarán en el FOS**

A los efectos del cálculo del FOS no se contabilizan en la superficie de la proyección:

- Pérgolas sin techo, toldos plegadizos de lona
- Salientes y aleros hasta 0,70 m (setenta centímetros)
- Escaleras descubiertas hasta 2,60 m (dos metros con sesenta centímetros) de su altura total
- Los cercos de cerramiento forzoso, incluidos los internos
- Cocheras en el subsuelo o semisubsuelo por debajo de la cota + 1,50 m (más un metro con cincuenta centímetros) sobre la CP.

#### **2.2.1.4.2. Ampliaciones y modificaciones de edificios existentes que exceden el FOS permitido.**

Cuando dichas construcciones no excedan el FOT y la DNM fijada para la zona, podrán ser ampliadas siempre y cuando cumplieren los siguientes requisitos:

- La construcción tenga los planos debidamente aprobados
- Sea uso conforme
- No se amplíe la superficie en las plantas existentes si se supera el FOS admitido.
- La superficie a construir en las plantas siguientes, respete el valor máximo del FOS de la zona.
- Los nuevos locales cumplieren las disposiciones vigentes de iluminación y ventilación y no desmejoren las condiciones en dicha materia de los locales existentes.

#### **2.2.1.5. Factor de ocupación total. (FOT)**

Su valor se establece para cada zona y se expresa mediante un número índice que multiplicado por la superficie de la parcela define la superficie máxima cubierta máxima edificable en ella.

Los valores del FOT podrán incrementarse por aplicación de los premios especificados en el artículo

#### **2.2.1.6. De acuerdo a cada una de las zonas.**

A los efectos del cómputo del FOT se incluirá el 100% de las áreas cubiertas y el 50% de los entresijos de locales comerciales e industriales y de las áreas semicubiertas, excepto aleros hasta 0,70 m (setenta centímetros) y balcones hasta 1,20 m (un metro veinte centímetros) de saliente, los que no se computan.

#### **2.2.1.5.1. Elementos que no se computarán en el FOT**

- Las plantas libres, o sea con dos lados como mínimo abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable, ubicadas en cualquier nivel del edificio.
- Las instalaciones complementarias para servicios generales como tanques de agua, salas de máquinas, cajas de ascensores, y los locales complementarios como lavaderos, depósitos de herramientas, siempre que se ubiquen por debajo de la cota de la parcela o en azoteas y en este último caso, cuando no superen una superficie equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la misma.
- Las escaleras de incendio, cuando se construyan además de la principal y el 50% (cincuenta por ciento) de éstas cuando se construyan con las características de escaleras contra incendio.
- Las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura.
- Los entresijos o altillos de las viviendas cuando no lleguen a cumplimentar las dimensiones mínimas y las alturas previstas para los distintos locales en el reglamento de edificación.
- Las cocheras en el subsuelo o semisubsuelo por debajo de la cota + 1,50 m (más un metro con cincuenta centímetros) sobre la CP.

Si el o los subsuelos poseen un uso diferente al de los servicios descriptos precedentemente o al de estacionamiento vehicular deberán computarse para el FOT.

#### **2.2.1.5.2. Modificaciones de edificios existentes que exceden el FOT permitido.**

Cuando en una construcción existente el FOT esté excedido, se autorizará la remodelación de la superficie cubierta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La construcción tenga los planos debidamente aprobados
- Las obras a ejecutar mejoren las condiciones de iluminación y ventilación de la construcción existente y respeten las alturas máximas, los retiros, los límites dimensionales de los patios y del espacio libre de manzana.

#### **2.2.1.5.3. Planta baja libre**

Es la planta libre correspondiente al nivel de acceso principal del edificio, que cuenta con dos lados abiertos como mínimo y que no constituye ningún tipo de local habitable.

La misma sólo puede ser ocupada con los siguientes elementos: hall de entrada con cerramientos transparentes, circulaciones verticales, locales y montantes para instalaciones complementarias, los que no deberán exceder el 50% (cincuenta por ciento) de la superficie total de la proyección de las plantas superiores.

#### **2.2.1.6. Premios**

Los valores máximos del FOT y DN establecidos para las distintas zonas del Partido, podrán ser incrementados de acuerdo a los siguientes premios, que en conjunto no podrán superar el 70% (setenta por ciento) de los valores máximos mencionados:

##### **2.2.1.6.1. Premio por ancho de parcela.**

A partir de 10 m (diez metros) de ancho, a razón de 2% (dos por ciento) por metro hasta un incremento máximo del 25% (veinticinco por ciento).

Cuando se trate de una parcela de esquina, se considerará ancho al lado de menor dimensión.

##### **2.2.1.6.2. Premio por retiro lateral**

A razón de un 10% (diez por ciento) por un mínimo de 4 m (cuatro metros) de retiro lateral y un 1% (uno por ciento) más por cada metro que supere los mismos y hasta un máximo de 15% (quince por ciento) por eje.

##### **2.2.1.6.3. Premio por retiro voluntario de frente.**

A razón de un 3% (tres por ciento) por cada metro de retiro y hasta un máximo del 15% (quince por ciento) de incremento.

##### **2.2.1.6.4. Premio por menor superficie del suelo ocupada.**

A razón de un 2% (dos por ciento) por cada 10% (diez por ciento) de disminución de la superficie del suelo ocupada hasta un máximo del 10% (diez por ciento) de incremento.

##### **2.2.1.6.5. Premio por espacio libre público existente al frente.**

A razón de 0,5% (un medio por ciento) por cada metro a partir de los 10 m (diez metros) medidos desde el frente de la parcela hasta el eje del espacio público y hasta un máximo del 10% (diez por ciento) de incremento.

#### **2.2.1.7. Coeficiente de absorción del suelo. (CAS)**

Se denomina CAS al coeficiente establecido para cada zona, que multiplicado por la superficie de la parcela, definirá el área mínima de suelo destinada a funciones absorbentes.

La superficie destinada a suelo absorbente no podrá ser invadida con ninguna construcción bajo la CP, ni poseer solado, debiendo parquizarse.

En las zonas en que no se establece CAS, éste se aplicará solamente a las parcelas afectadas por el espacio libre de manzana y será equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del mismo.

#### **2.2.2. Espacio urbano**

Se denomina espacio urbano (EU) al espacio abierto que sea capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, soleamiento, privacidad, ángulo de visión del cielo, acústica, visuales exteriores, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana.

Los locales de primera, tercera y quinta clase deberán iluminar y ventilar directamente a EU a fin de asegurar buenas condiciones de habitabilidad. Los locales de segunda y cuarta clase podrán hacerlo a patios auxiliares.

##### **2.2.2.1. Conformación del espacio urbano**

Se considera como EU a los fines de este Código:

- El espacio de vía pública comprendido entre LM y el comprendido entre éstas y las de retiro obligatorio y voluntario de la edificación.
- El espacio libre de manzana (ELM) conformado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.
- Todo otro espacio libre parcelario que disponga de las dimensiones mínimas y guarde las relaciones requeridas entre altura y separación de paramentos verticales enfrentados dentro de una parcela o entre ellos y los ejes divisorios (ED) de la parcela, de acuerdo a lo establecido en este Código.

### **2.2.2.2. Espacio libre de manzana (ELM)**

Se entiende por ELM al espacio ubicado en la parte central de la misma.

Este espacio deberá ser parqueizado y un porcentaje de su superficie, a nivel de la CP, deberá ser destinada a terreno absorbente de acuerdo al CAS que le corresponda según zona.

El ELM no será de aplicación en proyectos urbanísticos integrales. La aprobación de la propuesta quedará a estudio del DE a través de la AA, que resolverá cada caso fundadamente según las características parcelarias de la manzana y el anteproyecto presentado. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales respecto de las parcelas linderas.

La conformación del ELM se obtiene partir de la superficie no edificable al fondo de cada parcela, que se conforma a partir de la delimitación del fondo libre obligatorio (FLO) en cada una de ellas.

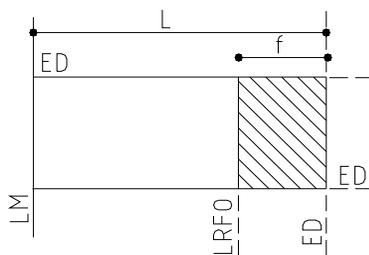
#### **2.2.2.2.1. Fondo libre obligatorio (FLO)**

Se entiende por FLO, a la superficie no edificable, a nivel de la CP, ubicada en el fondo de la misma, abarcando todo su ancho.

El mismo se delimita mediante la línea de retiro de fondo obligatorio (LRFO) que se fijará a una distancia "f" del ED posterior de la parcela, medida perpendicularmente al mismo y trazada en forma paralela a él.

La distancia "f" surgirá de la siguiente fórmula:

$$"f" = 0,5 \times (L - 20) \quad \text{donde } L \text{ es el lado o profundidad de la parcela considerada}$$



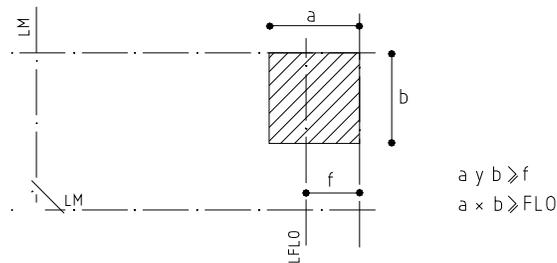
Si los lados correspondientes a los ED laterales de la parcela son desiguales, la fórmula se aplicará sobre cada lado en particular y la LRFO se trazará uniendo los puntos así determinados para cada lado. Si esta línea resulta inclinada o quebrada, podrá regularizarse su trazado, siempre que tal acción contribuya a la continuidad del ELM, debiéndose compensar el área que avance sobre el FLO con una superficie semejante dentro del área edificable.

Cuando "f" es igual o menor a 1,5 m no es obligatorio dejar FLO.

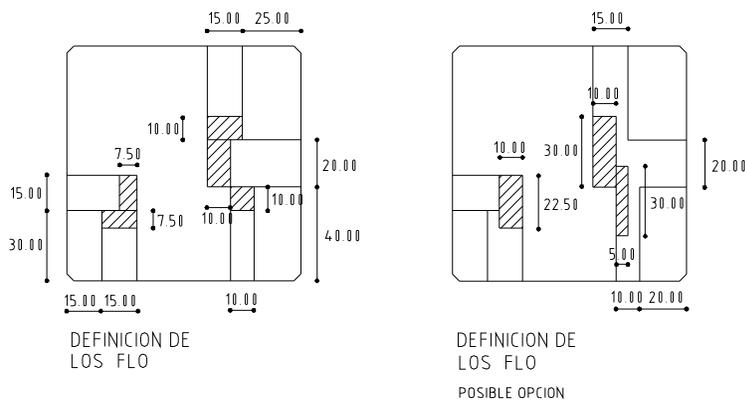
Cuando el FLO de una determinada parcela, por sus dimensiones y posición relativa dentro de la manzana, se encuentre aislado y no se conecte por ninguno de sus lados al ELM, para ser considerado EU deberá tener un ancho mínimo de 4 m (cuatro metros) y cumplimentar la relación "h/d" establecida para el espacio urbano interno (EUI).

Cuando el FLO de una determinada parcela, por sus dimensiones y posición relativa dentro de la manzana, no pueda contribuir a la formación del ELM, se podrá solicitar al DE a través de la AA se exceptúe de su obligatoriedad, aportando la documentación pertinente.

En lotes de esquina, se considera fondo a su lado menor. En ellos se permitirá compensar el FLO ubicándolo sobre el ángulo que conforman los dos ED la parcela, siempre que mantenga igual superficie y sus lados no sean menores al RFO "f".



En lotes con frente a dos o más calles se determinará el FLO suponiendo a la parcela dividida en otras menores y regulares, con frente a las distintas calles. Se permitirá reubicar los FLO si la superficie de los mismos se mantienen y se ubican en los fondos de las parcelas, quedando la propuesta a estudio del DE a través de la AA que resolverá cada caso fundadamente según las características parcelarias de la manzana y el anteproyecto presentado. Cualquiera sea la solución adoptada, esta no deberá crear situaciones perjudiciales respecto de las parcelas linderas.



### 2.2.2.3. Retiros

Se entiende por retiro a la superficie no edificable a nivel de la CP, ubicada entre la LM o los ED entre predios a largo de toda su extensión y los paramentos verticales de los edificios.

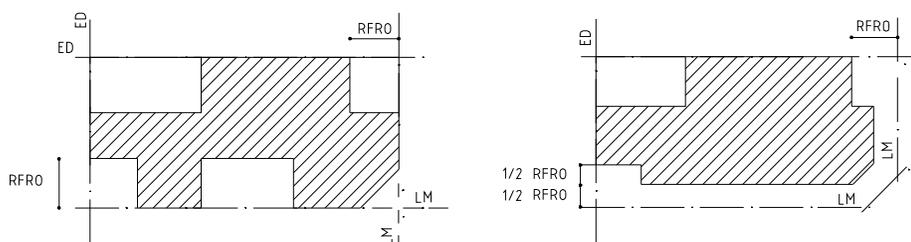
#### 2.2.2.3.1. Retiros de frente (RFR)

Los RFR pueden ser de carácter obligatorio, voluntario o prohibido. Los dos primeros casos serán considerados EU.

Se entiende por retiro de frente obligatorio (RFRO) a la superficie no edificable a nivel de la CP, ubicada en el frente de la misma.

Este se delimita mediante la línea de retiro de frente obligatorio (LRFRO) que se fijará a una distancia "rfr" de la LM, medida perpendicularmente a la misma y trazada en forma paralela a ella. La distancia "rfr" resulta de aplicar el retiro mínimo de frente establecido para cada zona.

En el caso particular de los lotes en esquina se exigirá guardar el RFRO desde los ejes divisorios hasta una distancia igual al valor del retiro, pudiendo en el restante perímetro optar por:



- Guardar el retiro en por lo menos el 50% (cincuenta por ciento), invadiéndolo hasta la LM en el otro 50% (cincuenta por ciento).

- Guardar un retiro igual a la mitad del exigido en todo dicho perímetro.

Los retiros voluntarios de frente cualquiera sea su separación de la LM, serán considerados EU.

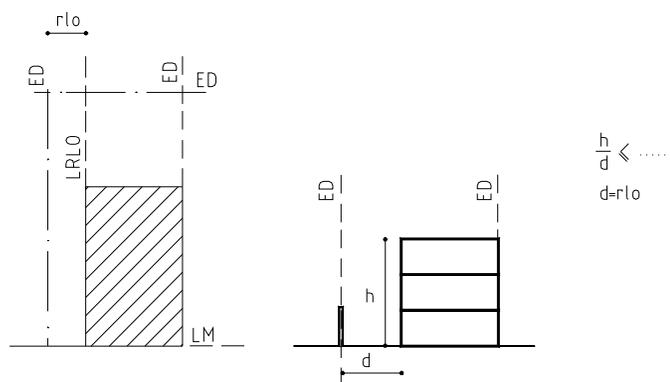
Es obligatoria la parquización del RFR en todas las zonas en que se requiera con excepción de las destinadas a usos comerciales y cuando se autorice utilizar el mismo para estacionamiento obligatorio descubierto.

### 2.2.2.3.2. Retiros laterales (RL)

Los RL pueden ser de carácter obligatorio, voluntario o prohibido. Los dos primeros casos serán considerados como EU si sus dimensiones guardan las relaciones fijadas para ello en este artículo.

Se entiende por retiro lateral obligatorio (RLO) a la superficie no edificable a nivel de CP, ubicada entre los paramentos verticales laterales de los edificios y los ED entre predios, en toda la extensión de la parcela y conectada directamente con el EVP, con el ELM O el FLO.

El mismo se delimita mediante la línea de retiro lateral obligatorio (LRLO) que se fijará a una distancia "RLO" del ED lateral correspondiente, medida perpendicularmente al mismo y trazada en forma paralela a él.



La distancia "RLO" resulta de aplicar el retiro lateral obligatorio establecido para cada zona.

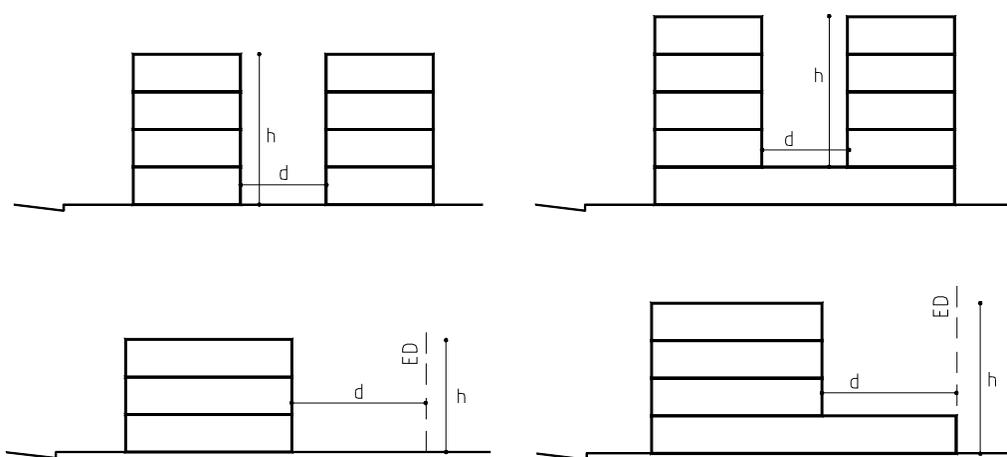
Los RLO y voluntarios para ser considerados EU deben tener un ancho mínimo de 4 m (cuatro metros) y cumplir con la relación "h/d" establecida para el EUI.

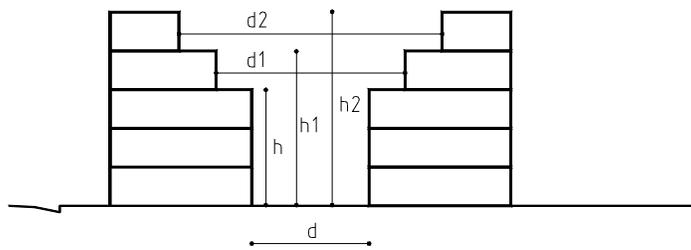
### 2.2.2.4. Espacio urbano interno (EUI)

Se denomina así al espacio delimitado por los paramentos verticales correspondientes a un mismo o a diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela y/o los ejes divisorios de los predios que guarde como mínimo las dimensiones y relaciones establecidas para cada zona según la siguiente fórmula:

$$h/d \leq \text{valor asignado para cada zona, siendo:}$$

d: distancia entre los paramentos enfrentados o entre éstos y los ED de los predios.  
 h: altura de los paramentos del edificio enfrentados al ED de predio o la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados entre sí, medidas a partir de la cota del piso del primer local de habitación o trabajo que ilumina y ventila al retiro





La distancia "d" no podrá ser inferior a 4 m (cuatro metros), y la superficie mínima del EUI, será de 16 m<sup>2</sup> (dieciséis metros cuadrados).

### 2.2.2.5. Patios apendiculares del espacio urbano.

Se consideran EU a las extensiones apendiculares del mismo cuando tengan como mínimo uno de sus lados abierto al EU y guarde una relación tal que su ancho de apertura no sea inferior a 3 m (tres metros) y su profundidad no mayor a 0,5 del ancho de la apertura.

$$p \leq 0,5 \times a, \text{ siendo:}$$

p: profundidad del patio apendicular

a: ancho de la apertura al espacio urbano

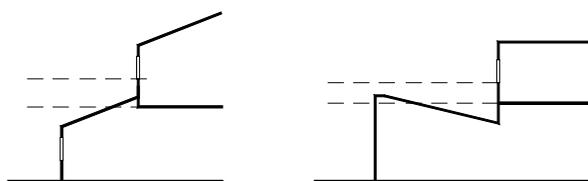
### 2.2.2.6. Arranque del espacio urbano

El EU será considerado como tal a partir del nivel del piso del local que requiera iluminar o ventilar al mismo, con excepción de los casos para los que se fijen otros niveles de arranque en este artículo o según las zonas.

Los FLO, aunque no contribuyan a constituir ELM y los retiros de frente deberán arrancar de la CP.

En el caso particular de iluminación y ventilación por diferencia de altura de cubiertas no planas, deberá verificarse que la extensión virtual del plano del piso del local corte a la cubierta en el punto medio de la misma o por encima de él y que en su punto más alto de la cubierta no sobrepase la altura del alféizar de la ventana.

### 2.2.2.7. Ocupación del espacio urbano.



Las áreas descubiertas que constituyen el EU no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permiten toldos plegables de tela o los elementos constructivos que se detallan a continuación:

En el ELM sólo se autorizan:

- Balcones abiertos o voladizos cuyas salientes no superen 1,20 m (un metro con veinte centímetros) la LRFO, ni ocupen más del 50% (cincuenta por ciento) de la misma.

- Construcciones bajo cota + 1.50

- Edificaciones destinadas a usos complementarios de la vivienda que tendrán una superficie semicubierta que no supere los 25 m<sup>2</sup> (veinticinco metros cuadrados) y con hasta una tercera parte de la misma cerrada y una altura máxima de 3,00 m (tres metros) sobre la CP para techos planos y de 4,00 m (cuatro metros) en su punto máximo para cubiertas en pendiente. Las cubiertas no serán accesibles. Estas superficies se computarán en los cálculos del FOT y el FOS.

En el RFRO se admiten balcones abiertos o voladizos cuyas salientes no superen 1,20 m (un metro con veinte centímetros)

En los RL se autorizan voladizos cuyas salientes no superen los 0,30 m (treinta centímetros) y las construcciones complementarias que se permiten para el ELM y coincidan con estos retiros.

### **2.2.3. Patios auxiliares**

Se entienden por patios auxiliares a las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano, pero sí para actuar como espacio de iluminación y ventilación de locales de segunda y cuarta clase.

Cuando un patio auxiliar sirva como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda y cuarta clase deberá tener las siguientes medidas mínimas:

Altura	Lado mínimo	Superficie mínima
hasta 3 m	2,5	10 m <sup>2</sup>
hasta 6 m	3,0	12 m <sup>2</sup>
más de 6m	4,0	20 m <sup>2</sup>

No se admitirán extensiones apendiculares de patios auxiliares.

El arranque del patio auxiliar puede estar a cualquier nivel desde la CP siempre que el piso del local a iluminar y ventilar al mismo coincida o esté por encima de cota de arranque fijada.

Los patios no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permiten toldos plegables de tela y voladizos cuyas salientes no superen los 0,30 m (treinta centímetros).

### **2.2.4. Alturas**

Se entiende por altura de la edificación a la medida vertical del edificio entre la CP y un plano horizontal ubicado en el punto más alto de la cubierta del edificio.

En casos de cubiertas no horizontales, la altura se medirá entre la CP y el plano horizontal que pase por el baricentro de la figura conformada por los planos de la cubierta y el de arranque de la misma.

#### **2.2.4.1. Altura máxima de la edificación (HM)**

Se entiende por HM, a la altura permitida como tal para cada zona.

La HM sólo podrá ser sobrepasada con:

- Antenas, pararrayos, chimeneas, conductos de ventilación y colectores solares sin restricción de altura

Construcciones complementarias como de tanques de agua, sala de máquinas, cajas de ascensores y escaleras, siempre y cuando estas se retiren 3 m (tres metros) de la línea de fachada y 3 m (tres metros) de los ED de la parcela y superen sólo en 3 m (tres metros) la HM.

#### **2.2.4.2. Altura de fachada fija.**

Se entiende por altura de fachada fija a la que es obligatoria materializar al edificar en la zona o calle donde ella rige.

## **2.3. USO DEL SUELO**

En este Título se incluyen las normas generales que reglamentan el uso del suelo, o sea las actividades a que se destinan los inmuebles, a fin de compatibilizarlas entre sí, controlando y limitando cualquier clase de perturbación que las mismas ocasionen.

### **2.3.1. Clasificación**

De acuerdo a sus posibilidades de desarrollo y habilitación en el territorio del Partido los usos se clasifican del siguiente modo:

#### **2.3.1.1. Uso permitido**

Es aquel que puede implantarse en una parcela según las prescripciones de este Código para cada zona y que se encuentra expresamente indicado como tal en el Cuadro General de Usos (CGU)

En caso que un uso sea permitido, el propietario del predio podrá solicitar la radicación y habilitación de ese uso y la aprobación de los planos de obra con destino conforme a ese uso para obra nueva, ampliación o modificación.

Todos los usos permitidos en el CGU usos podrán localizarse siempre que los grados de perturbación que originen sean compatibles con los valores máximos que se establecen para cada zona en el Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental. En caso que los usos permitidos superen en su desenvolvimiento dichos valores, pasará a considerarse uso no permitido, debiéndose realizar las adecuaciones pertinentes para readquirir su carácter de uso permitido.

#### **2.3.1.2. Uso no permitido**

Es aquel que por sus características no es compatible con el carácter de la zona y que se encuentra indicado como tal en el CGU.

#### **2.3.1.3. Uso prohibido**

Es aquel que se considera inaceptable para el Partido por su incompatibilidad con los usos autorizados y que no debe localizarse en él bajo ningún concepto.

En caso que un uso sea prohibido, no se procederá a la aprobación de plano de obra nueva, ni se autorizará la ampliación o habilitación de ningún tipo de local con ese destino, corriendo por cuenta del propietario los perjuicios derivados de la clausura y/o demolición de las obras realizadas sin autorización.

Los usos que a continuación se detallan se encuentran expresamente prohibidos en todo el territorio del Partido:

- Plantas de tratamiento de residuos industriales que no formen parte de establecimientos industriales
- Repositorios de residuos peligrosos

#### **2.3.1.4. Uso no conforme**

Se considera como tal a cualquier actividad preexistente y autorizada en una zona, que por la vigencia de una nueva normativa no cumple con los requisitos respecto de la misma.

##### **2.3.1.4.1. Vigencia del uso no conforme**

Mientras no se produzca el cese de las actividades que le dieron origen, la habilitación registrada mantendrá su vigencia, con la obligación para su titular de eliminar o corregir toda causa de molestia debidamente comprobada por el DE a través de sus organismos competentes y de acuerdo a lo legislado sobre la materia

Esta vigencia caducará por transferencia o locación del fondo de comercio.

Cuando el uso no conforme sea dado de baja o cuando el local deje de ser utilizado a tal fin durante un plazo de 60 (sesenta días), sólo podrá habilitarse en él un uso conforme.

##### **2.3.1.4.2. Ampliaciones y remodelaciones constructivas en locales habilitados con usos no conformes.**

Los locales donde se desarrollen usos no conformes sólo podrán ser ampliados y/o modificados en los siguientes casos:

- Cuando se trate de tareas de mantenimiento tendientes a la conservación del edificio y sus instalaciones complementarias.
- Cuando se trate de un edificio residencial y las mejoras, ampliaciones y remodelaciones sean compatibles con las normas de tejido, los indicadores urbanísticos fijados para la zona y no signifiquen un incremento en la cantidad de las viviendas.
- Cuando se trate de industrias, talleres o comercios y las modificaciones tengan como objetivo incorporar nuevas tecnologías, disminuir las molestias que causa el uso habilitado, asegurar la protección contra incendio, incorporar espacio para la carga y descarga y estacionamiento y mejorar las condiciones de trabajo del personal mediante la instalación de vestuarios, comedores, guarderías, etc. y no se superen los valores de FOS y FOT establecidos para la zona.

### **2.3.1.5. Uso condicionado**

Es aquel cuyo desarrollo y habilitación está sujeto a determinados requisitos para su funcionamiento.

Se trata de un uso que presenta inconvenientes para su radicación en una determinada zona, pero que evaluado su impacto urbanístico podrá autorizarse su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir.

Para su evaluación y aprobación por parte del DE, el interesado deberá presentar un Estudio de Impacto Urbanístico, de acuerdo a los requerimientos contenidos en el artículo 1.8.5.

Los usos condicionados sólo podrán desarrollarse cuando cumplieren en un todo las disposiciones que los regulan, quedando totalmente prohibidas las modificaciones y ampliaciones que no se enmarquen en tales requerimientos.

### **2.3.1.6. Uso no consignado**

Es aquel uso que no estando explícitamente consignado en el CGU como permitido para una determinada zona, puede ser asimilado a un uso admitido para la misma por constituir una actividad similar, encuadrarse en el carácter de las clases de usos permitidas para la zona y no superar los valores máximos que se establecen para cada zona en el Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental.

Si el uso es asimilado a otro considerado admisible, se autorizará su habilitación por Decreto de DE, incluyéndose como uso permitido para la zona en el CGU, mediante planillas anexas, hasta que se incorpore al mismo en oportunidad de su reordenamiento periódico.

### **2.3.1.7. Uso no previsto**

Es aquel que no habiendo sido previsto en el CGU, no es tampoco asimilable por similitud a usos permitidos o prohibidos.

La inclusión de usos no previstos en el CGU, sólo será sancionada por el HCD, previo estudio y evaluación del DE a través de la AA y otras dependencias técnicas que se consideren pertinentes.

## **2.3.2. Espacios para vehículos**

### **2.3.2.1. Espacio para estacionamiento**

En la construcción de nuevos edificios se deberán dejar lugares para estacionamiento vehicular, de acuerdo al uso de los mismos y las zonas donde se localicen, según los requerimientos mínimos que se indican en el CGU y los que se establecen en las normas específicas para cada zona.

En caso que el CGU y las normas específicas para cada zona no establezcan requerimientos particulares, en la construcción de edificios para viviendas multifamiliares o para oficinas se verificará que los espacios para estacionamiento, módulos de estacionamiento, resulten como mínimo de considerar 3,5 m<sup>2</sup> por persona.

Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a una disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,5 m<sup>2</sup> de disminución y de la superficie edificable.

Los edificios que por razones constructivas y/o de proyecto no pudieran cumplir en el predio con el estacionamiento requerido, el mismo podrá ubicarse en otro predio distante hasta 200 m (doscientos metros) del edificio, estableciéndose entre ambos predios una servidumbre real previa al otorgamiento del permiso de obra y debiendo estar construido el garage sirviente antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.

Los espacios para estacionamiento deberán graficarse en los planos de obra diferenciando las áreas para módulos de estacionamiento de las destinadas a las maniobras de acceso y egreso desde la vía pública.

#### **2.3.2.1.1. Módulo de estacionamiento**

Se denomina módulo de estacionamiento al área destinada específicamente a la guarda del vehículo, con una superficie mínima de 12,5 m<sup>2</sup> (doce metros con cincuenta centímetros cuadrados) y un lado mínimo de 2,5 m (dos metros con cincuenta centímetros) cuando se trate de automóviles particulares y de 24 m<sup>2</sup> (veinticuatro metros cuadrados) y 3 m (tres metros) cuando se trate de vehículos de carga o transporte.

Cuando se realice el cálculo de los estacionamientos, a dicha superficie deberá adicionarse la necesaria para la circulación y maniobras, debiendo resultar un promedio no inferior a 25 m<sup>2</sup> (veinticinco metros cuadrados) para vehículos particulares y 50 m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados) para los destinados a carga o transporte.

#### **2.3.2.1.2. Movimiento vehicular**

Todo vehículo deberá tener asegurado el ingreso y egreso a su módulo de estacionamiento desde la vía pública sin que ello implique mover otro vehículo para abrir paso, debiéndose demostrar las posibilidades de maniobrar en los planos de obra.

Las circulaciones deberán tener un ancho mínimo de 4,50 m (cuatro con cincuenta centímetros) cuando sirva para circular y maniobrar en dos direcciones y de 2,50 m (dos metros con cincuenta centímetros) cuando se circule en una sola dirección.

El ancho mínimo del acceso no debe ser inferior a 2,50 m (dos metros con cincuenta centímetros).

#### **2.3.2.1.3. Tipos de estacionamiento**

Los espacios para estacionamiento podrán ser cubiertos, semicubiertos o descubiertos.

Cuando el estacionamiento sea descubierta la superficie libre resultante de la aplicación del FOS podrá ser utilizada a tal fin, siempre que se mantenga la superficie absorbente que surge de la aplicación del CAS.

Los RFRO sólo podrán ser ocupados por módulos de estacionamiento o accesos a áreas de estacionamiento en un 30 % de su ancho sobre la vía pública y hasta un máximo de 6 m.

Cuando más de un uso se diere en forma simultánea en una parcela, el total de módulos de estacionamiento requeridos en la misma surgirá de la sumatoria de la cantidad de módulos necesarios para cada uno de los destinos.

Cuando se utilice un mismo local o edificio para diversos destinos en distintos horarios, el número de módulos de estacionamiento corresponderá al uso que requiera el mayor número de módulos.

#### **2.3.2.1.4. Requerimiento mínimo de estacionamiento según usos**

Los requerimientos mínimos para estacionamiento vehicular, de acuerdo al uso de los edificios, las parcelas o las instalaciones son los que se indican en el CGU. Las letras incluidas en el mismo respecto a las demandas de estacionamiento tienen el significado que se indica en las referencias.

#### **2.3.2.2. Espacio para carga y descarga**

Todo uso que requiera de la maniobra de vehículos de carga, deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga o descarga de mercadería se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha, las maniobras que estos vehículos tengan que realizar y la espera de los mismos.

Las superficies para carga y descarga serán adicionales a los espacios para estacionamiento.

##### **2.3.2.2.1. Requerimiento mínimo de espacio para carga y descarga según usos**

Los requerimientos mínimos de espacio para carga y descarga de acuerdo al uso de los edificios, las parcelas o las instalaciones son los que se indican en el CGU.

Los números incluidos en el mismo respecto a las demandas de estacionamiento tienen el significado que se indica en las referencias.

## **2.4. PROTECCION Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO**

Las presentes disposiciones tienen por objetivo enmarcar las acciones de protección y rehabilitación del Patrimonio Urbano y Rural como herencia de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se les ha incorporado en su evolución.

A dichos efectos contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta e incentivarse para potenciar el aprovechamiento del patrimonio social, cultural y económico, recuperar sus valores de uso y de cambio y orientar la rehabilitación del patrimonio, a través de las necesarias, adecuadas y oportunas actuaciones sobre los espacios libres y construidos.

### **2.4.1. Valores patrimoniales**

Los valores son cualidades que se atribuyen a las cosas. Cada comunidad reconoce y jerarquiza un conjunto de valores que la caracteriza e identifica respecto de otras comunidades.

Los bienes patrimoniales son aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos factores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador.

Todo inmueble al cual se le reconozca alguno de estos atributos podrá encuadrarse dentro de los alcances de lo dispuesto en este Título 2.4, que involucra tanto los espacios construidos como los espacios libres urbanos y la relación entre ambos.

### **2.4.2. Obligación de proteger**

Los inmuebles localizados en el sector urbano de Capilla del Señor delimitado como Bien de Interés Histórico Nacional (Decreto N° 1648/94) y de Interés Histórico Municipal (Ordenanza N° 10/94), serán declarados como bienes sujetos a la obligación de proteger dentro del Catálogo Patrimonial, que será aprobado por Ordenanza Municipal, de acuerdo a lo especificado en el Capítulo 2.4.6.

Independientemente de la inclusión en el referido Catálogo, cualquier propietario de un inmueble incluido en dicho sector puede requerir la celebración de un Convenio Urbanístico, de acuerdo a las características detalladas en el Capítulo 2.4.7., si considera que el mismo es un bien patrimonial.

Toda acción sobre un bien sujeto a protección deberá encuadrarse en su correspondiente escala y nivel de rehabilitación, tipo de actuación y grados de intervención, de acuerdo a lo establecido en los Capítulos 2.4.3, 2.4.4 y 2.4.5.

El responsable de dicho emprendimiento podrá aspirar a los incentivos especificados en el Capítulo 2.4.8.

### **2.4.3. Escalas de protección**

De acuerdo al alcance espacial, se plantean cuatro escalas de protección: general, ambiental, edilicia y contextual.

#### **2.4.3.1. Protección General**

Se refiere a las características distintivas de las diferentes zonas del Partido. Se implementa a través de las Normas Generales y Particulares de este Código (Secciones 2 y 4), por los cuales se establecen áreas homogéneas en cuanto a usos, morfología y tejido urbano, a fin de consolidar los atributos característicos de las mismas.

#### **2.4.3.2. Protección Ambiental**

Se refiere a sectores localizados en el área urbana de Capilla del Señor delimitada como Bien de Interés Histórico Nacional y Municipal que presentan valores paisajísticos, simbólicos, sociales o especiales.

Comprende a los espacios públicos, fachadas y muros exteriores de los edificios incluidos en los mismos.

En función del grado de homogeneidad tipológico espacial, de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno, se establecen tres grados de consolidación de calidad ambiental deseada para áreas especiales del sector delimitado como Bien de Interés Histórico Nacional y Municipal.

##### **a) Ámbitos Consolidados**

Son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés, pública y socialmente reconocidos, en cuanto a sus proporciones, textura, escala, vistas y referencias individuales de valor histórico - cultural, y que tiene un uso social pleno con lugares de encuentro y de lectura de los símbolos urbanos que alimentan la memoria colectiva del lugar y del pueblo.

##### **b) Ámbitos Preconsolidados**

Son aquellos espacios públicos que carecen de algunos de los rasgos esenciales definidos para los ámbitos consolidados, o que los presenta en forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno. Tiene una clara vocación de estructurarse hacia el nivel ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que la afirmen como una propuesta integral.

#### c) Ámbitos Potenciales

Son aquellos espacios públicos que presentan algunos de los rasgos esenciales definidos para los ámbitos consolidados, o que tienen más de uno en forma incompleta y/o no integrado.

Se incluyen, también, a los espacios que por su localización estratégica pueden relacionar otros ámbitos valiosos entre sí, reforzando y caracterizando los recorridos internos de la zona.

#### **2.4.3.3. Protección Edilicia**

Se refiere a lo construido en las parcelas. Se establecerán niveles particulares en la zona delimitada como Bien de Interés Histórico Nacional y Municipal.

#### **2.4.3.4. Protección Contextual**

Se refiere a las parcelas frentistas o adyacentes a edificios y lugares declarados de Interés Municipal, así como a los espacios verdes.

Deberá consultarse a la AA en lo que respecta al tratamiento de fachadas y al contexto patrimonial.

#### **2.4.4. Niveles de protección**

De acuerdo al tipo de adecuaciones a que se sometan los bienes construidos, los espacios abiertos y el tejido urbano, se plantean tres niveles de protección: integral, estructural y perceptivo.

##### **2.4.4.1. Protección Integral**

Se encuentran afectados a este nivel aquellos espacios y edificios de interés especial, cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos que los hace merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de los espacios y edificios, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

##### **2.4.4.2. Protección Estructural**

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico que, por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico, caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.

Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiéndose transformaciones adecuadas al desarrollo de las actividades presentes y futuras, que no alteren su volumen.

##### **2.4.4.3. Protección Perceptiva**

Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural de la zona, justificar y dar sentido al conjunto.

Protege la imagen característica del área, previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

#### **2.4.5. Tipos de actuaciones y grados de intervención**

Los niveles de protección admiten distintas posibilidades de actuación.

- a) La Protección Integral admite únicamente actuaciones de conservación.
- b) La Protección Estructural admite las actuaciones de conservación, restauración, remodelación, refuncionalización, reequipamiento y reestructuración. Se admitirán actuaciones de renovación sólo si media dictamen favorable de la Autoridad de Aplicación.
- c) La Protección Perceptiva admite, además de las actuaciones señaladas en el párrafo anterior, la de renovación.

En los espacios construidos se admiten actuaciones de conservación, restauración, remodelación, refuncionalización y renovación.

En los espacios abiertos se admiten actuaciones de conservación, refuncionalización reequipamiento y renovación.

En el tejido se admiten actuaciones de conservación, reestructuración y renovación.

Los tipos de actuaciones mencionados se encuentran definidos en el Capítulo 1.11.5, relativos a la Protección del Patrimonio.

Para cada nivel de protección edilicia, los grados de intervención comprendidos en cada una de las actuaciones se detallan a continuación:

#### **2.4.5.1. Grado de Intervención 1**

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y forman parte integral del mismo. Se caracteriza por:

- a) Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. Si no existe documentación que acredite sus características se realizará la consulta a la AA.
- b) Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.
- c) Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.
- d) Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.
- e) No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresijos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.
- f) Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.
- g) Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo de la AA.

#### **2.4.5.2. Grado de intervención 2**

Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológico - formales y estructurales de los mismos. Se caracteriza por:

- a) Se permiten todas las obras enunciadas en el Grado de intervención 1.
- b) Ampliación de superficie por medio de entresijos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.
- c) Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios, de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías, balcones, etc.

El tratamiento de fachadas deberá ser realizado en forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o, en su defecto, los elementos que se incorporen no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original, se integrarán armónicamente con el conjunto siendo deseable que se distingan sus partes originales.

Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de estudio y decisión por parte de la AA. El tratamiento de las plantas bajas intervenidas será acorde al de las plantas altas, a los efectos de la lectura integral de los edificios.

En los casos de construcciones que originalmente tuvieron plantas unificadas y posteriormente fueron subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo.

Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública serán objeto de tratamiento arquitectónico con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que se acusen al exterior, o de la colocación nueva de éstos en fachadas existentes o muros visibles desde la vía pública, serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, medidores u otras instalaciones de empresas de servicios públicos deben contar con la aprobación de la AA, quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.

Los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública deberán tratarse adecuadamente.

d) Modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.

e) Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

f) Conservación de cielorrasos y pisos. En caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la AA.

g) Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de construcción del edificio, no siendo obstáculo que el patio hoy resulte antirreglamentario.

h) En los casos de vivienda de interés social, la flexibilización de las presentes normas será resuelta en cada caso por la AA.

i) No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos. Se requerirá para su aprobación visado previo de la AA.

#### **2.4.5.3. Grado de intervención 3**

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio. Se caracteriza por:

a) Se permiten todas las obras enunciadas en los Grados de intervención 1 y 2.

b) Modificación en los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración de la AA, siempre que se produzcan mejoras en las condiciones de la iluminación y ventilación, en cumplimiento de las normas establecidas en el Capítulos 2.2.2 y 2.2.3., y/o la colocación de cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos.

c) Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño, compatibles con el mantenimiento de las fachadas anteriores.

d) Ampliación de superficies por medio de entrepisos. Los mismos se retirarán de las fachadas y muros de manera de permitir accionar las carpinterías. Deberán cumplir con lo establecido en el Código de Edificación.

#### **2.4.5.4. Grado de intervención 4**

Comprende propuestas de modificación por aumento de volumen de un edificio, las que deberán ser presentadas previamente para su visado ante la AA, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica. Se caracteriza por:

a) La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo.

b) Deberá armonizar con elementos del coronamiento tales como cúpulas, flechas, mansardas, pináculos y ornamentos en general, no debiendo visualizarse desde la vía pública.

c) Se permitirá la construcción de volúmenes que no se visualicen desde la vía pública, sin que se produzca alteración en las condiciones de los patios, en cumplimiento de las normas establecidas en el en los Capítulos 2.2.2 y 2.2.3.

#### **2.4.6. Catálogo patrimonial**

Constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización del alcance de la normativa respecto de la calificación urbanística asignada al mismo.

#### **2.4.6.1. Criterios de valorización**

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

- a) Valor urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.
- b) Valor arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
- c) Valor histórico - cultural: refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
- d) Valor singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad, en cuanto a los aspectos técnico - constructivos o al diseño del edificio o sitios.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos urbanísticos fijados para el área.

El Catálogo preliminar y la normativa correspondiente, aprobados por Ordenanza Municipal, serán publicados en el Boletín Municipal.

Los particulares poseerán sesenta 60 días hábiles, a partir de dicha publicación, para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la AA. Durante dicho plazo y con anterioridad al mismo, cualquier particular o asociación intermedia puede proponer la consideración de un bien para su posterior inclusión firme en Catálogo.

Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado y perdido el derecho a formular objeciones.

La AA elaborará el proyecto definitivo del Catálogo, que será remitido para su consideración al HCD.

Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en Catálogo constarán en las respectivas parcelas y planchetas catastrales, con indicación del número de Boletín Municipal en el que fueron publicados.

La AA denegará cualquier pedido de obra o demolición de edificios incluidos en el Catálogo preliminar que se le someta, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios al Catálogo Patrimonial.

#### **2.4.6.2. Procedimientos para la revisión**

El Catálogo está sujeto a modificación de acuerdo a lo establecido en el Título 1.7. y a las siguientes normas:

- a) Con una periodicidad no inferior a un (1) año, la AA considerará la inclusión de bienes no catalogados o la recatalogación de aquellos a los que les corresponda un nivel de protección superior.
- b) Con una periodicidad no inferior a cinco (5) años, se podrán considerar desafectaciones de bienes o la ubicación de los ya catalogados en un nivel más bajo.
- c) Ambas actuaciones serán remitidas en proyectos para su aprobación al HCD.
- d) No se considerará modificación alguna al listado de los edificios catalogados, ni a sus grados de protección, fuera de los períodos previstos en a) y b) y sin haber cumplimentado las normas de procedimiento de revisión del Catálogo.
- e) Toda la actividad en materia de catalogación deberá fundarse en los criterios establecidos en el punto 2.4.6.1, sin cuyo requisito carecerá de razonabilidad.

#### **2.4.7. Convenio urbanístico**

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir el dictado de normas particulares para la parcela de que se trata, las que integrarán un Convenio Urbanístico celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.

Este convenio elaborado por la AA será suscripto entre el propietario y el Intendente Municipal, ad referendum del HCD. La AA deberá:

- a) Reconocer con carácter previo a la elaboración de las normas el valor patrimonial del bien, tomando en consideración la concurrencia de las siguientes condiciones:

- Antigüedad superior a los cincuenta (50) años. De no cumplirse deberá contar con recomendación expresa de la Autoridad de Aplicación.
- No encontrarse sujeto a limitaciones que impidan el uso previsto
- Que el uso propuesto esté admitido en el Cuadro General de Usos para la zona correspondiente.
- Presentar una organización espacial y características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar las condiciones de habitabilidad previstas en Código de Edificación, salvo aquellos casos en que la tipología original del bien no lo permita, previa recomendación expresa de la AA.

b) Determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor.

c) Proponer alternativas de compensación de la carga que pueda significar la protección buscada. A tal fin podrá recurrirse al incentivo previsto en el Capítulo 2.4.8. Inciso g).

d) Gestionar el Convenio Urbanístico que incluirá:

- La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.
- El condicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.

El Convenio Urbanístico y las Normas particulares tendrán plena vigencia a partir de la sanción de la pertinente Ordenanza aprobatoria por parte del HCD.

Las obligaciones de protección acordadas permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

#### **2.4.8. Incentivos**

El DE promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial enmarcada en acciones específicas. Dispondrá para ello de las siguientes herramientas:

a) Gestión de financiamiento externo para la recuperación de edificios catalogados.

b) Otorgamiento de premios estímulo a la rehabilitación y puesta en valor de edificios comprendidos en la zona urbana de Capilla del Señor delimitada como Bien Histórico de Interés Nacional y Municipal.

c) Desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados que podrán significar hasta un cien por cien (100 %) de las tasas de alumbrado, barrido y conservación de la vía pública y servicios sanitarios. Los porcentuales de reducción y plazos de vigencia serán determinados de acuerdo con los siguientes criterios:

- Nivel de Protección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.
- Cuantía de intervención: cuanto mayor sea la cuantía de intervención mayor será la proporción a desgravar.
- Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso.
- La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación.

d) Desgravación total para los titulares de los edificios catalogados de los Derechos de Construcción, respecto de las mejoras que se realicen en los edificios con valor patrimonial y que se ajusten al conjunto de recomendaciones elaboradas para cada caso en particular.

e) Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo una mejor rehabilitación.

f) Otorgar donaciones provenientes de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, a los responsables de intervenciones en edificios protegidos.

g) Incremento del F.O.T. por obras de rehabilitación. Los titulares de emprendimientos de rehabilitación de edificios declarados de protección obligatoria podrán beneficiarse con un incremento del F.O.T. para un predio en otras zonas del partido, siempre que se destine a los usos permitidos en la zona a la que pertenezca según este Código.

Con anterioridad al pedido de construcción en la nueva parcela, se presentará un proyecto del conjunto volumétrico para su aprobación. Este proyecto volumétrico aprobado por Ordenanza pasará a formar parte de la documentación solicitada por el Código de Edificación.

El incremento será igual a la superficie rehabilitada y no podrá superar el 30 % del F.O.T. de la zona en que se aplique, siendo fijado por la Municipalidad en la Ordenanza citada en base al análisis del proyecto volumétrico presentado.

Este beneficio deberá ser usado en un único emprendimiento y dentro de los cinco (5) años de su otorgamiento, salvo disposición expresa en contrario.

h) Incremento del F.O.S. En casos particulares, a fin de lograr la rehabilitación de edificios de reconocido valor patrimonial, se autorizará a superar el valor del F.O.S. máximo del área, sin sobrepasar el 75 % de la ocupación del terreno.

i) Toda otra forma de promoción y fomento que atienda a las particulares situaciones planteadas por los interesados.

#### **2.4.9. Disposiciones generales**

Todas las obras y acciones a realizar en el sector delimitado como Bien de Interés Histórico Nacional y Municipal deben contribuir a conservar el valor, a afirmar las tendencias existentes o generar nuevas lecturas en la zona urbana de Capilla del Señor, por lo cual quedan sujetas a las siguientes disposiciones generales.

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reformas en grados 1, 2, 3, 4, instalaciones o cambios de iluminación, anuncios, toldos en predios de propiedad pública o privada ubicados en el sector urbano de Capilla del Señor declarado Bien del Patrimonio Histórico Nacional y Municipal, requerirá la obtención de factibilidad ante la AA previa a la aprobación de las obras y habilitaciones y al inicio de cualquier intervención.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con una respuesta favorable a esta consulta. La consulta de prefactibilidad se tramitará de acuerdo a lo dispuesto en 1.8.10.

##### **2.4.9.1. Integración paisajística:**

Toda nueva construcción deberá armonizar plásticamente con los linderos preexistentes e integrarse con las características predominantes en la cuadra, entendiéndose que la unidad tipológica es la calle, sin que ello implique subordinación a un estilo determinado.

Los proyectos deberán indicar claramente, en forma gráfica y textual, los materiales, textura, color y cualquier otro elemento arquitectónico de la obra proyectada, a efectos de demostrar el cumplimiento del requisito antedicho.

Los tanques de agua, chimeneas, conductos de ventilación o elementos complementarios de la edificación deberán tratarse de modo de evitar su visión desde los espacios públicos. Las medianeras o partes de ellas visibles desde la vía pública serán tratadas adecuadamente para su integración al conjunto.

Se deberán considerar los elementos arquitectónicos de las edificaciones linderas (Zócalos, cornisas, coronamientos, etc.). Las alturas mínimas admitidas estarán dadas por las edificaciones linderas, procurando armonizar las líneas de los elementos horizontales que estructuran las fachadas. Igual criterio prevalecerá en la relación de llenos y vacíos y proporción de los vanos que componen la fachada, las que serán tratadas con un sentido unificador que permita dar un marco coherente al conjunto de la calle. Los materiales y colores empleados apoyarán el logro de tal fin.

La colocación de medidores de gas, electricidad, acondicionadores de aire, ventilaciones de artefactos de calefacción, etc., deberá estar prevista en el proyecto original de la fachada, a fin de evitar que su posterior colocación altere sus valores arquitectónicos. En caso contrario, su colocación se autorizará previa presentación de un estudio de fachada presentado por el propietario, el que deberá ser aprobado por la AA.

##### **2.4.9.2. Aceras**

Se mantendrán las dimensiones actuales de las veredas. En caso de obra nueva, reposición o cambio de veredas, se colocará únicamente mosaico calcáreo tipo vainilla, de 20 cm. x 20 cm. en color predominante en la cuadra.

En aquellas propiedades que existan antiguas veredas de material distinto al especificado anteriormente, éstas serán objeto de preservación con igual criterio que el empleado en los edificios. De ser necesaria su remoción para la ejecución de redes de infraestructura, se arbitrarán los medios necesarios para su posterior reconstrucción.

##### **2.4.9.3. Toldos y marquesinas**

Podrán colocarse toldos rebatibles hacia la Línea Municipal, siempre que cualquier parte de su estructura diste no menos de 2.20 m. del solado de la vereda y se retire 0.80 m. de la vertical del cordón de la calzada.

Podrán construirse fijados a los muros o a las carpinterías, con estructuras de caños tubulares sin laterales, con lonas vinílicas lisas o rayadas que armonicen cromáticamente con la fachada del edificio y que sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren.

En las plantas altas se podrán utilizar toldos rebatibles con laterales, de lonas vinílicas lisas o rayadas, serán individualizados por abertura acompañando la forma del vano.

No se permite la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma forme parte del proyecto original.

#### **2.4.9.4. Balcones y cuerpos salientes**

No se permitirá la construcción de volúmenes cerrados salientes ni balcones.

#### **2.4.9.5. Publicidad**

En las fachadas del área delimitada como Bien de Interés Histórico Nacional y Municipal sólo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja, no admitiéndose carteles luminosos.

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio, tampoco ocultarán balcones ni obstaculizarán áreas de ventilación los anuncios deberán ser de chapa pintada, no permitiéndose los pintados directamente sobre los muros.

No se admitirán marquesinas publicitarias. En los toldos podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido.

Los locales comerciales con un paño de carpintería podrán ubicar en el mismo un espacio destinado a publicidad. A tal fin, la carpintería se pintará totalmente de un color liso, que será el mismo del espacio destinado a publicidad, se indicará el nombre del local y/o el rubro de la actividad, las letras podrán ser colocadas o pintadas.

Los servicios que presta el local irán inscriptos sobre la vidriera, en forma agrupada.

En caso de contar el local comercial con dos o más paños de carpintería, en uno de ellos se procederá según lo indicado en el párrafo anterior y en el resto de los paños se podrá publicitar el nombre de la razón comercial o los servicios que preste.

#### **2.4.9.6. Forestación**

Se tendrá en cuenta el aporte de la forestación al paisaje urbano y al uso de veredas.

La conservación, reposición y renovación de las especies existentes se hará atendiendo no sólo a razones paisajísticas, sino también históricas y tradicionales, para lo cual deberá darse intervención a la AA.

Se puede colocar en las veredas maceteros móviles, siempre que apoyen la estética general del lugar, con tamaño y disposición que no afecten al libre tránsito peatonal, quedando sujeta la elección del color y de los materiales a la aprobación de la AA.

#### **2.4.9.7. Iluminación**

Se puede iluminar puntualmente las fachadas mediante la adición de artefactos luminosos cuyo diseño propuesto deberá ser aprobado por la AA.

#### **2.4.9.8. Señalización**

La zona urbana de Capilla del Señor delimitada como Bien de Interés Histórico Nacional y Municipal deberá tener un sistema de identidad propio, diferente del resto del pueblo, que comprenderá señales turísticas, viales y de sitios y edificios de valor patrimonial.

#### **2.4.9.9. Mobiliario urbano**

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, maceteros, bebederos, kioscos, carteles de publicidad, papeleros, elementos de señalización, etc.) deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación.

No se permitirá la instalación de kioscos o puestos de venta en la vía pública apoyados a la Línea Municipal o de Edificación. Tendrán su perímetro libre y adecuadamente tratado para su integración al ambiente urbano.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación de la AA en lo relativo a sus características y emplazamiento.

#### **2.4.9.10. Réplica arquitectónica documentada**

Serán permitidas las que se ejecuten de acuerdo a planos, fotografías, gráficos u otra documentación existente cuya autenticidad sea reconocida por la AA.

Toda réplica deberá lucir en su fachada, en lugar bien visible, una placa de mármol blanco donde se certificará su carácter de réplica, el modelo reproducido y el año de reproducción

En toda réplica arquitectónica documentada se utilizarán, en lo posible, elementos, materiales y tecnología originales, a fin de lograr la máxima función didáctica que en las presentes normas se atribuyen a la réplica.

### **2.5. ESTRUCTURA VIAL**

Es el conjunto organizado de la totalidad de arterias del Partido, diferenciada según su capacidad de conexión y demanda de flujo vehicular en red troncal y arterias locales.

#### **2.5.1. Red vial troncal**

Es el conjunto conectado de arterias del Partido que concentra los mayores flujos de tránsito vehicular, o presenta capacidad potencial para hacerlo.

La incorporación de arterias potenciales a uso efectivo como integrantes de la red se produce con la dotación de infraestructura y equipamiento requerido.

##### **2.5.1.1. Clasificación**

De acuerdo a su jerarquía las arterias que componen la red vial troncal se clasifican en :

Arterias primarias: son las arterias que brindan movilidad a nivel regional en su cruce por el territorio del Partido.

Arterias secundarias: son aquellas cuya función principal es la de permitir la movilidad entre el Partido de Exaltación de la Cruz y los partidos lindantes, así como entre áreas de actividad dentro del Partido.

Arterias terciarias: son aquellas que permiten la movilidad entre localidades y áreas del Partido, como así también entre las de arterias primarias o secundarias.

##### **2.5.1.2. Arterias componentes de la red vial troncal.**

Red vial primaria: la misma incluye las rutas nacionales 8 y 193 y la ruta provincial 6.

Red vial secundaria: la misma incluye las rutas nacionales 192 y la ex 193, hoy ruta provincial

Red vial terciaria: la misma incluye la ruta provincial 39 y los caminos rurales Capilla del Señor-Diego Gaynor, Capilla del Señor-La Lata, Capilla del Señor-Campana, Capilla del Señor-Los Cardales, y caminos a Chenaut y Andonaegui.

#### **2.5.2. Arterias locales.**

Son todas las arterias del Partido, no pertenecientes a la red vial troncal y que dan acceso a las parcelas urbanas y rurales.

### **3. ZONIFICACIÓN**

Esta sección establece el modo en que se divide el territorio del Partido de Exaltación de la Cruz en distintos tipos de zonas a fin de la asignación de normas específicas para cada una de ellas.

#### **3.1. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

El territorio del Partido se clasifica en Áreas, Subáreas y Zonas según sus características diferenciales en lo que hace a uso del suelo, densidad, tejido urbano, ubicación relativa y otros rasgos propios.

##### **3.1.1. Usos**

Los usos establecidos para cada área y zona son los consignados en el CGU.

##### **3.1.2. Ocupación**

El grado de ocupación de cada área o zona se fija mediante la asignación de densidades netas máximas e indicadores urbanísticos de tejido a cada una de ellas.

###### **3.1.2.1. Densidades**

Las densidades netas urbanas se califican de acuerdo al siguiente criterio y se establecen en forma particular para cada una de ellas:

alta	(a)	más de 800 hab/Ha.
media alta	(ma)	de 501 a 800 hab/Ha
media	(m)	de 301 a 500 hab/Ha
media baja	(mb)	de 151 a 300 hab/Ha
baja	(b)	de 61 a 150 hab/Ha
muy baja	(bb)	60 hab/Ha o menos

###### **3.1.2.2. Tejido urbano**

Los indicadores urbanísticos de tejido, FOS, FOT, alturas, retiros, se establecen en particular para cada zona.

##### **3.1.3. Localización de las zonas**

Las zonas se ubican en Áreas Rurales, Áreas Complementarias y Áreas Urbanas.

##### **3.1.4. Características especiales**

Son aquellas que hacen a la calidad ambiental, valor patrimonial, extensión u otro atributo propio de un sector o parcela que motivan una normativa particular para el mismo.

#### **3.2. CRITERIOS PARA LA DENOMINACIÓN DE LAS ZONAS**

Las zonas en que se divide el Partido se identifican con letras mayúsculas, minúsculas y números, según los siguientes criterios:

- a) En general la primera letra mayúscula indica el uso predominante de la zona mientras que la segunda orienta respecto a su carácter en lo que hace a su mixtura de usos o asignación de los mismos
- b) Las letras minúsculas que se ubican a continuación se relacionan con la densidad prevista según los rangos explicitados en 3.1.2.1.
- c) Los números que aparecen luego indican diferencias en las normas de tejido
- d) Cuando la zona es extraurbana se antepone a la denominación que surge de la aplicación de los incisos a), b) y c) la letra "X" mayúscula.

e) Cuando se trata de zonas que requieren un tratamiento especial su denominación comienza con una letra mayúscula "Z" seguida por otras que orientan sobre su destino.

f) Cuando se trata de precintos en su denominación se antepone una letra mayúscula "P" al uso dominante.

### **3.3. CRITERIOS PARA DELIMITACION DE LAS ZONAS**

Las zonas están constituidas por los polígonos que se definen para cada una de ellas.

Para su delimitación, se utilizan distintos criterios según las características de las mismas. Ellos son:

a) Por eje de calle: este tipo de deslinde incluye manzanas completas y se utiliza cuando se trata de evitar situaciones conflictivas entre distintos usos o intensidad de ocupación dentro de una misma manzana.

En este caso, el límite de las zonas está determinado por el eje de las calles que la circundan y al delimitarlas con este criterio sólo se indica el nombre de la calle.

b) Por parcelas frentistas: este tipo de deslinde bordea arterias incluyendo a las parcelas frentistas a las mismas en una zona distinta a la que corresponde el resto de la manzana. Se utiliza para asegurar la similitud en el carácter de las aceras de una misma arteria, cuando se trata de calles o avenidas de características particulares.

En este caso, se entiende que forman parte de la zona todas las parcelas frentistas a las arterias contenidas en la misma hasta una profundidad máxima de 50 m (cincuenta metros) en las AU, 100 m (cien metros) en el AC y de 200 m (doscientos metros) en el AR, incluidas las de esquina con frente a dos zonas.

Al delimitarse la zona con este criterio se indican las parcelas frentistas que se incluyen o excluyen, pudiéndose discriminar las mismas por acera cuando fuere necesario.

c) Por nomenclatura catastral de los predios incluidos en la zona: este tipo de deslinde se utiliza para delimitar AR o AC donde la presencia de las vías de circulación no es suficiente a tal fin.

d) Cuando se indica como límite las vías del ferrocarril se excluyen de las zonas las tierras correspondientes al ferrocarril.

### **3.4. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

Para la cumplimentación de las normas de este Código, se clasifica el territorio del Partido de Exaltación de la Cruz en áreas, subáreas y zonas:

#### **3.4.1. Áreas**

##### **3.4.1.1. Área Rural AR**

Destinada al emplazamiento de usos relacionados con la producción agropecuaria, extensiva e intensiva, la forestal y minera. Su definición tiene como objetivo impedir la localización de actividades urbanas en áreas inadecuadas a tal fin.

##### **3.4.1.2. Área Complementaria AC**

Destinada por su ubicación adyacente y relación funcional con el área urbana a la ampliación de misma o para la localización de usos específicos, siendo su uso dominante hasta ese momento el agropecuario intensivo. Su definición tiene como objetivo orientar el crecimiento del núcleo urbano y la localización de ciertas actividades específicas.

##### **3.4.1.3. Área Urbana AU**

Destinada al desarrollo de usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y secundarias compatibles con asentamientos poblacionales intensivos.

#### **3.4.2. Subáreas**

En las áreas urbanas se reconocen dos situaciones según la provisión de servicios esenciales con que cuentan:

##### **3.4.2.1. Subárea urbanizada SAU**

Corresponde a los sectores que cuentan con pavimento, red de energía eléctrica, agua corriente y cloacas.

### **3.4.2.2. Subárea semiurbanizada SASU**

Corresponde a los sectores cuya densidad y uso los caracteriza como urbanos pero que no cuentan aún con la infraestructura completa.

### **3.4.3. Zonas**

Las áreas y subáreas se dividen en distintos tipos de zonas: centros, ejes, industriales, residenciales y con normativa especial de acuerdo a los criterios que se indican en cada caso:

#### **3.4.3.1. Centros**

Zonas destinadas preferentemente a usos comerciales, administrativos, institucionales y de servicios a escala de la localidad o el Partido, con los más altos niveles de diversidad y concentración. Su definición y normativa tiene por objetivo concentrar actividades de intenso movimiento y gran afluencia de público en áreas de buena accesibilidad. Corresponde a la Zona A del decreto 1741/96 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan, autorizándose además algunas actividades artesanales que se encuadren en lo dispuesto por el artículo 16 de la ley 11.459 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan. Según su alcance, densidad neta y las normas de tejido los centros son:

##### a) Centro principal CPm

Zona destinada preferentemente a usos comerciales, administrativos, institucionales y de servicios a escala de la localidad y el Partido de densidad media y sujeta a normativa especial por tratarse de una zona de protección patrimonial.

##### b) Centro local CLb

Zona destinada preferentemente a usos comerciales, administrativos, institucionales y de servicios a escala de la localidad con una densidad baja.

#### **3.4.3.2. Ejes**

Zonas de forma lineal cuyos usos se vinculan al carácter fuertemente estructurante de la arteria a lo largo de la cual se agrupan. Su definición tiene por objetivo permitir la localización de actividades que requieren o se benefician con determinados niveles de accesibilidad.

##### **3.4.3.2.1. Ejes comerciales**

Zona destinada a la localización de usos comerciales, institucionales, administrativos y de servicios a escala local o zonal. Corresponde a la Zona A del decreto 1741/96 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan, autorizándose además algunas actividades artesanales que se encuadren en lo dispuesto por el artículo 16 de la ley 11.459 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan. Según su densidad y normas de tejido los ejes comerciales son:

##### a) Eje comercial de densidad baja ECb1

##### b) Eje comercial de densidad baja ECb2

##### **3.4.3.2.2. Ejes de usos viarios**

Zona destinada principalmente a comercio especializado a escala del Partido y a usos complementarios de la circulación vehicular. Corresponde a la Zona B del decreto 1741/96 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan. Según su localización y normas de tejido los ejes viales son:

##### a) Eje de usos viarios urbano EV

##### b) Eje de usos viarios extraurbano XEV

##### **3.4.3.2.3. Ejes rurales de usos viarios**

Zona en AR y AC, destinada a la localización de equipamiento comercial, institucional, de servicio y a usos complementarios de la circulación vehicular y de la actividad rural. Corresponde a la Zona E del decreto

1741/96 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan. Según su localización, densidad y normas de tejido se define un único tipo:

- a) Eje rural de usos viarios ER

### **3.4.3.3. Zonas industriales**

Destinadas a la localización exclusiva o predominante de actividades manufactureras, de almacenaje y servicios. Su definición y normativa tiene por objetivo permitir el desarrollo de estas actividades en adecuadas condiciones ambientales, preservando la calidad de su entorno.

#### **3.4.3.3.1. Zona industrial exclusiva**

Destinada a la localización de industrias, talleres y depósitos no específicamente prohibidos en el territorio del Partido y usos complementarios de los mismos e incompatibles con el uso residencial, la que incluye los Sectores Industriales Planificados y los Parques Industriales regidos por la ley 10.119 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan. Corresponde a la Zona D del Decreto 1741/96 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan. Según su localización, densidad y normas de tejido se define un único tipo:

- a) Zona industrial exclusiva extraurbana XIE

#### **3.4.3.3.2. Zona industrial dominante**

Destinada a la localización de industrias consideradas no peligrosas, almacenaje y comercios poco compatibles con el uso residencial. Corresponde a la Zona C del Decreto 1741/96 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan. Según su localización, densidad y normas de tejido se define un único tipo:

- a) Zona industrial dominante extraurbana XID

### **3.4.3.4. Zonas Residenciales**

Destinadas a la localización de vivienda como uso predominante o exclusivo. Su delimitación y normativa tiene por objetivo garantizar buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose únicamente otros usos si son complementarios del residencial.

#### **3.4.3.4.1. Zonas residenciales exclusivas**

Destinadas exclusivamente a la localización de viviendas. Corresponden a la Zona A del Decreto 1741/96 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan. Según su densidad neta y las normas de tejido las zonas residenciales exclusivas son:

- a) Zona residencial exclusiva de densidad baja REb1
- b) Zona residencial exclusiva de densidad baja REb2
- c) Zona residencial exclusiva de densidad baja REb3
- d) Zona residencial exclusiva de densidad baja REb4
- e) Zona residencial exclusiva de densidad muy baja extraurbana XREbb

#### **3.4.3.4.2. Zonas residenciales dominantes**

Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de las mismas. Corresponden a la Zona A del decreto 1741/96 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan, autorizándose además algunas actividades artesanales que se encuadren en lo dispuesto por el artículo 16 de la ley 11.459 y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan. Según su densidad neta y las normas de tejido las zonas residenciales dominantes son:

- a) Zona residencial dominante de densidad baja RDb1
- b) Zona residencial dominante de densidad baja RDb2
- c) Zona residencial dominante densidad baja RDb3
- d) Zona residencial dominante de densidad baja RDb4

e) Zona residencial dominante de densidad media baja RDmb

#### **3.4.3.1.3. Zonas Residenciales comerciales**

Destinada a localización de viviendas y a una amplia variedad de usos comerciales complementarios de las mismas. Corresponden a la Zona A del decreto 1741/96, autorizándose además algunas actividades artesanales que se encuadren en lo dispuesto por el artículo 16 de la ley 11.459. Según su densidad neta y las normas de tejido las zonas residenciales dominantes son:

- a) Zona residencial comercial de densidad baja RCb1
- b) Zona residencial comercial de densidad baja RCb2
- c) Zona residencial comercial de densidad media baja RCmb

#### **3.4.3.4.4. Zonas residenciales industriales**

Destinada a localización de viviendas y a una amplia variedad de usos complementarios de las mismas, tanto comerciales como industriales. Corresponden a la Zona B del decreto 1741/96. Según su densidad neta y las normas de tejido las zonas residenciales industriales son:

- a) Zona residencial industrial de densidad baja RIb1
- b) Zona residencial industrial de densidad baja RIb2

#### **3.4.3.5. Zonas con normativa especial**

Son aquellas que por sus características particulares requieren una normativa propia.

##### **3.4.3.5.1. Zonas agropecuarias**

Son aquellas destinadas a la producción agrícola, ganadera y forestal. Su definición tiene por objetivo preservar su uso actual. Se define un único tipo:

- a) Zona agropecuaria ZA

##### **3.4.3.5.2. Zonas de completamiento de tejido**

Están constituidas por aquellos parcelamientos aprobados con anterioridad a este Código en los que no se ha materializado el uso urbano. Su delimitación tiene por objetivo acotar su ocupación a la infraestructura disponible. Se define un único tipo:

- a) Zona de completamiento de tejido ZCT

##### **3.4.3.5.3. Zonas de esparcimiento**

Son aquellas destinadas a la actividad recreativa, ociosa o activa. Su delimitación tiene por objetivo contar con predios amplios para este tipo de actividad. Se define un único tipo:

- a) Zona de esparcimiento ZE

##### **3.4.3.5.4. Zonas de protección**

Son aquellas que por sus particulares características ambientales, paisajísticas o patrimoniales requieren una normativa propia que les brinden pautas adecuadas para su protección. Las zonas de protección son las siguientes:

- a) Zona de protección patrimonial

Es aquella que por sus valores históricos, arquitectónicos o simbólicos posee alto significado patrimonial.

- Zona de protección patrimonial ZPH. Sector urbano de Capilla del Señor declarado Bien de Interés Histórico Nacional y Municipal

- b) Zona de protección ambiental

Es aquella que da lugar a la conformación de ambientes que salvaguarden el paisaje actual o el desarrollo de la flora y la fauna autóctona. Según su ubicación se reconocen cuatro zonas de protección ambiental ZPA diferentes:

- Ruta 39 entre su cruce con las vías del FCG Mitre y el área urbana de Capilla del Señor.
- Riberas del Arroyo de la Cruz.
- Camino a Campana por ruta 6
- Área comprendida entre el Arroyo de la Cruz y el camino a Campana.
- Camino a Zárate

#### **3.4.3.5.5. Zonas de recuperación ZRC**

Son aquellas que encontrándose ocupadas o desocupadas, por su estado actual no son aptas para usos urbanos o rurales pero resultan recuperables mediante acciones adecuadas. Su delimitación tiene por objetivo promover su saneamiento y evitar su ocupación indiscriminada.

#### **3.4.3.5.6. Zonas de reserva para ampliación urbana**

Son aquellas que en función de la demanda serán habilitadas paulatinamente para usos urbanos admitiéndose mientras tanto el desarrollo transitorio de actividades que no comprometan su futuro. Se define un único tipo de zona:

- a) Zona de Reserva para Ampliación Urbana ZRAU

#### **3.4.3.5.7. Zonas de usos específicos**

Destinadas a la localización de equipamientos institucionales, deportivos, recreativos, sanitarios, educativos, religiosos y viales en terrenos de superficies relativamente importantes. Las zonas de usos específicos son las siguientes:

- a) Zona de uso específico ZUE1: Estación Capilla del Señor del FCG Mitre
- b) Zona de uso específico ZUE2: Estación Capilla del FCG Urquiza
- c) Zona de uso específico ZUE3: Cementerio de Capilla del Señor
- d) Zona de uso específico ZUE4: Planta de tratamiento de líquidos cloacales
- e) Zona de uso específico ZUE5: Paseo Arco Iris
- f) Zona de uso específico ZUE6: Polideportivo Municipal
- g) Zona de uso específico ZUE7: Estación Los Cardales del FCG Mitre
- h) Zona de uso específico ZUE8: Estación Pavón del FCG Urquiza
- i) Zona de uso específico ZUE 9: Estación Carlos Lemmé del FCG Belgrano
- j) Zona de uso específico ZUE10: Estación Diego Gaynor del FCG Mitre
- k) Zona de uso específico ZUE11: Estación La Lata del FCG Urquiza
- l) Zona de uso específico ZUE12: Estación Arroyo de la Cruz del FCG Belgrano
- m) Zona de uso específico ZUE13: Estación Etchegoyen del FCG Urquiza
- n) Zona de uso específico ZUE14: Estación Chenaut del FCG Belgrano
- ñ) Zona de uso específico ZUE15: Estación Andonaegui del FCG Belgrano

#### **3.4.3.6. Precintos Industriales**

Son zonas de extensión restringida a las que se asigna un uso coincidente con el actual. Su definición tiene por objetivo acotar dicha actividad a su actual extensión alentado su relocalización. Los precintos definidos son PI, de tipo industrial:

- a) Precinto Planta Industrial Icona Redox SAFINIC
- b) Precinto Planta Industrial Cusenier SA
- c) Precinto Molinos Río de la Plata SA
- d) Precinto Granja Tres Arroyos SA
- e) Precinto Agroquímica Rhone PSA

### **3.5. DELIMITACION DE LAS ZONAS**

La delimitación de los polígonos que definen las zonas se consignan literal y gráficamente en los Anexos III y IV respectivamente, los que forman parte del presente Código a todos sus efectos.

#### **3.5.1. Parcelas afectadas por dos zonas**

#### **3.5.2. Parcelas en esquina**

El titular de la parcela podrá optar por la zona que prefiera de entre las dos zonas que afectan el predio.

El uso sólo alcanzará a la parcela frentista a la zona seleccionada y hasta una profundidad máxima sobre la calle lateral de la zona elegida equivalente a una profundidad máxima de 50 m (cincuenta metros) del lado de la manzana correspondiente a la misma, medida desde la intersección de las dos LM.

#### **3.5.3. Otras parcelas**

Cuando se trate de parcelas pasantes o en "L" con frente a dos o más calles la zona correspondiente a cada calle se extenderá hasta la LRFO de acuerdo a lo dispuesto en 2.2.2.2.1.

### **3.6. ASIGNACIÓN DE USOS**

En todo el territorio del Partido de Exaltación de La Cruz conforme a la división en zonas prevista en el Título 4.1., los usos permitidos, las restricciones que condicionan los mismos y los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga son los que resultan del CGU para cada zona.

### 3.6.1. Cuadro General de Usos

Tipos de zona	Centros		Ejes			Industrial		Residencial					Normativa Especial			C	O	
	CP	CL	EC	EV XEV	ER	XID	XIE	RE RE	XA A'	RD A'	RC A'	RI B	ZA E	ZE A'	ZRAU A			E
<b>ZONA SEGUN CODIGO</b>																		
<b>USOS</b>	A'	A'	A'	B	E	C	D	A	A'	A'	B	E	A'	A	C	G.	V	.
<b>ADMINISTRACION PUBLICA Y SEGURIDAD</b>																		
Cárcel, penitenciaria, reformatorio	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	G	V	a
Comisaría	●	●	●	●	●	-	-	-	●	●	●	●	-	-	-	E	I	a
Cuartel de bomberos	-	-	●	●	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	G	V	a
Destacamento de fuerzas de seguridad y defensa	-	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	G	V	a
Oficina de organismo público o de servicio	●	●	●	●	●	-	-	-	2	●	-	-	-	-	-	G	V	-
<b>COMERCIO</b>																		
<b>CENTRO COMERCIAL TIPO I</b> (En parcelas de hasta 500 m <sup>2</sup> de superficie) Mercado, feria, autoservicio, supermercado.	2	●	●	●	●	-	-	-	2	●	-	-	-	-	-	-	II	-
<b>CENTRO COMERCIAL TIPO II</b> (En parcelas de hasta 2.000 m <sup>2</sup> de superficie) Mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, grandes tiendas, tiendas departamentales y galerías de comercios.	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	II	a
<b>CENTRO COMERCIAL TIPO III</b> (En parcelas de más de 2.000 m <sup>2</sup> de superficie) Mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, shoppings, grandes tiendas, tiendas departamentales, galerías de comercios e hipermercado.	-	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	II	a
<b>COMERCIO MAYORISTA TIPO I</b> (En locales de hasta 200 m <sup>2</sup> de superficie cubierta, y sin depósito) Artículos para kioscos, cigarrillos, golosinas, librería, limpieza, papelería, perfumería - Productos alimenticios envasados y bebidas.	●	●	●	●	●	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-

● Uso permitido

Nº Uso condicionado a referencia

- Uso NO permitido

### 3.6.1. Cuadro General de Usos

ZONA SEGUN CODIGO	Tipos de zona	Centros		Ejes			Industrial		Residencial					Normativa Especial			E	C	O
		CP	CL	EC	EV	ER	XID	XIE	R	X	RD	RC	RI	ZA	ZE	ZRAU			
<b>USOS</b>	Zona s/Ley 11.459	A'	A'	A'	B	E	C	D	A	A'	A'	B	E	A'	A	C	G	V	
COMERCIO MAYORISTA TIPO II (El área destinada a depósito no puede ser superior al 50 % del área del salón de ventas) Rubros incluidos en el Tipo I en locales de más de 200 m <sup>2</sup> de superficie cubierta, y/o con depósito. Alfombras, tapices, cortinas y papeles - Árboles y plantas - Armería sin cartuchos - Artefactos electrónicos y eléctricos - Artículos del hogar - Artículos para deportes - Automotores, sus repuestos y accesorios - Cables, conductores y motores eléctricos - Calzado y marroquinería - Cámaras y cubiertas - Cueros y suelas - Diarios , revistas y libros - Drogas y especialidades medicinales - Envases de papel y cartón - Equipos y maquinarias para la construcción y la industria - Fibras, lanas y tejidos - Flores y semillas - Joyería - Mantelería - Máquinas e instrumentos - Máquinas de oficina -Mimbre y paja -Muebles -Óptica y fotografía -Papel y cartón - Platería -Productos alimenticios en general-Productos veterinarios -Tablas, tablonces y tirantes-Útiles para el comercio -Vehículos a pedal y sus repuestos -Vidrios, espejos y cristales.	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	III	-	
COMERCIO MAYORISTA TIPO III (El área destinada a depósito no puede ser superior al área destinada al local de ventas) Rubros incluidos en el Tipo II en los que la superficie del depósito es mayor que el 50 % de la del local de ventas. Algodón en rama -Alimentos para aves y ganado -Artículos de plásticos inflamables -Aves vivas -Abonos, plaguicidas -Cartuchos -Cereales a granel o en bolsas - Combustibles sólidos -Cueros, pieles y cerdas sin curtir -Desechos en general - Durmientes, estacas, postes-Equipos y accesorios rurales -Lana sucia -Leña y carbón de leña - Materiales de construcción inclusive a granel -Metales no ferrosos - Petróleo y derivados -Pinturas y barnices -Sebos, grasas y demás subproductos ganaderos -Sustancias químicas -Tabaco en hojas. Rollizos y aserrado.	-	-	-	2	●	2	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	III	-	
COMERCIO MAYORISTA TIPO IV Sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes	-	-	-	-	-	-	2	●	-	-	-	-	-	-	-	-	V	a	

● Uso permitido

● N° Uso condicionado a referencia

- Uso NO permitido

### 3.6.1. Cuadro General de Usos

ZONA SEGÚN CODIGO	Tipos de zona	Centros		Ejes			Industrial		Residencial				Normativa Especial			E	C	O	
		CP	CL	EC	EV	ER	XID	XIE	R	X	RD	RC	RI	ZA	ZE				ZRAU
<b>USOS</b>	Zona s/Ley 11.459	A'	A'	A'	B	E	C	D	A	A'	A'	B	E	A'	A	C	G	V	
<b>COMERCIO MINORISTA TIPO I</b> (En locales de hasta 100 m <sup>2</sup> de superficie cubierta) Alimentos y bebidas - Artículos de limpieza -Bazar - Bijouterie - Cerrajería – Farmacia - Ferrería - Kiosco - Librería - Mercería - Perfumería - Regalos - Venta y alquiler de videos y películas.		●	●	●	●	●	-	3	2	9	●	●	●	●	-	-	-	-	
<b>COMERCIO MINORISTA TIPO II</b> (Rubros incluidos en el Tipo I en locales de más de 100 m <sup>2</sup> de superficie cubierta). Alfombras - Almacén de suelas - Antigüedades - Armería - Artefactos de iluminación, del hogar, telefonía- audio - Artesanías - Artículos deportivos – Artículos y herramientas para jardinería - Artículos de plástico y de goma – Artículos de marroquinería - Artículos náuticos - Artículos para camping, pesca y caza - Automotores livianos - Bicicletas, motocicletas y vehículos a pedal – Colchonería - Cortinas - Cotillón - Cuadros y marcos - Discos y otras grabaciones – Específicos veterinarios, artículos y alimentos para animales domésticos - Filatelia y numismática - Flores y plantas - Herboristería - Herrajes - Instrumentos de precisión, científicos y musicales - Joyería y relojería- Juguetería - Lanería – Lencería - Matafuegos - Muebles - Neumáticos - Ortopedia - Papeles y cartones –Papeles pintados - Piel y cueros - Pinturas y obras de arte - Pinturería - Placas de yeso - Platería y cristalería - Productos dietéticos - Repuestos y accesorios para el automotor - Repuestos y piezas para electricidad, gas y plomería - Revestimientos – Ropa - Santería, artículos de culto y rituales - Semillera - Tienda - Vidrios, cristales y espejos - Vinería - Zapatería y zapatillería - Venta por folleteria.	●	●	●	●	●	-	-	-	-	9	●	●	-	-	-	-	-		
<b>COMERCIO MINORISTA TIPO III</b> Automotores de carga y pasajeros - Carbón, leña, forrajés - Gas envasado – Maquinarias agrícolas e industriales - Piedras y lajas - Piletas premoldeadas - Sala de remates - Sustancias químicas no peligrosas - Venta y compra de materiales usados.-		-	-	-	2	●	●	-	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-	
<b>COMERCIO MINORISTA TIPO IV</b> Sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes.		-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IV	a

● Uso permitido

● N° Uso condicionado a referencia

- Uso NO permitido

### 3.6.1. Cuadro General de Usos

ZONA SEGÚN CODIGO	Tipos de zona	Centros		Ejes			Industrial		Residencial				Normativa Especial			E	C	O
		CP	CL	EC	EV	ER	XID	XIE	R	X	RD	RC	RI	ZA	ZE			
<b>USOS</b>	Zona s/Ley 11.459	A'	A'	A'	B	E	C	D	A	A'	A'	B	E	A'	A	C	G	V
<b>MATERIALES DE CONSTRUCCION TIPO I</b> (En locales de hasta 200 m <sup>2</sup> de superficie cubierta) Sólo exposición y venta, sin depósito de materiales.		●	●	●	●	●	-	-	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-
<b>MATERIALES DE CONSTRUCCION TIPO II</b> Con depósito de materiales, excluyendo materiales pulverulentos, granulares y/o a granel.		-	-	●	●	●	●	-	-	-	-	●	-	-	-	E	IV	-
<b>MATERIALES DE CONSTRUCCION TIPO III</b> Sin exclusiones		-	-	-	2	●	●	-	-	-	-	2	-	-	-	E	IV	-
<b>DEPOSITOS</b>																		
<b>DEPOSITOS TIPO I-</b> (En locales de hasta 300 m <sup>2</sup> de superficie cubierta) Alimentos envasados y bebidas -Alfombras, tapices, cortinas y papeles -Árboles y plantas - Armería sin cartuchos -Artefactos electrónicos y eléctricos - Artículos del hogar -Artículos para kioscos, cigarrillos, golosinas, librería, limpieza, papelería, perfumería -Artículos e implementos para la práctica de deportes -Automotores, sus repuestos y accesorios - Cables, conductoros y motores eléctricos -Calzado y marroquinería -Cámaras y cubiertas - Cueros y suelas -Diarios, revistas y libros -Drogas y especialidades medicinales -Envases de papel y cartón -Equipos y maquinarias para la construcción y la industria -Fibras lanas y tejidos- Flores y semillas -Joyería -Mantelería -Materiales (no a granel) y productos para la construcción -Máquinas e instrumentos -Máquinas de oficina -Mímbrre y paja -Muebles - Óptica y fotografía- Papel y cartón -Platería -Productos alimenticios en general -Productos veterinarios -Tablas, tablonos y tirantes -Útiles para el comercio -Vehículos a pedal y su repuestos -Vidrios, espejos y cristales.		-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	III	-
<b>DEPOSITOS TIPO II</b> Los rubros de Depósitos Tipo I en locales de más de 300 m <sup>2</sup> de superficie cubierta. Algodón en rama -Alimentos para aves y ganado -Artículos de plásticos inflamables -Aves vivas -Abonos, plaguicidas -Caruchos -Cereales a granel o en bolsas - Combustibles sólidos -Cueros, pieles y cerdas sin curtir -Desechos en general -Durmientes, estacas, postes. Equipos y accesorios rurales -Lana sucia -Leña y carbón de leña - Materiales de construcción inclusive a granel -Metales no ferrosos -Petróleo y derivados Pinturas y barnices -Sebos, grasas y demás subproductos ganaderos -Sustancias químicas -Tabaco en hojas. Rollizos y aserrado		-	-	-	-	2	●	-	-	-	-	-	●	-	-	-	III	-

● Uso permitido

● N° Uso condicionado a referencia

- Uso NO permitido

### 3.6.1. Cuadro General de Usos

ZONA SEGUN CODIGO	Tipos de zona	Centros		Ejes			Industrial		Residencial				Normativa Especial		E S T C G V a	C A R S O B S V	
		CP	CL	EC	EV XEV	ER	XID	XIE	R X R E	RD	RC	RI	ZA	ZE			ZRAU
<b>USOS</b>	Zona s/Ley 11.459	A'	A'	A'	B	E	C	D	A	A'	B	E	A'	A	C	G	V
<b>DEPOSITOS TIPO III</b>	Sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	G	-	-
<b>DEPOSITOS TIPO IV</b>	Máquinas, herramientas, materias primas y productos como complemento de la actividad principal de producción primaria.	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	2	-	-	-	-	-
<b>EQUIPAMIENTOS</b>																	
<b>CULTO</b>	Templos	●	●	●	●	●	-	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-
<b>DEPORTES</b>																	
<b>DEPORTES EN PREDIOS AMPLIOS Y CONTACTO CON LA NATURALEZA</b>	Alquiler de bicicletas - Autódromo - Canchas de golf, de polo, pato - Escuela y pista de equitación - Hipódromo - Pistas de karting	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	●	●	-	-	-	-
<b>DEPORTES EN PREDIOS COMPATIBLES CON AMANZANAMIENTOS Y PARCELAMIENTOS URBANOS Y CON ASISTENCIA DE ESPECTADORES</b>	Canchas, playones, salones, piscinas y/o instalaciones para la práctica deportiva - Incluye polideportivo y club deportivo	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	-	●	-	E	I	-
<b>DEPORTES EN PREDIOS COMPATIBLES CON AMANZANAMIENTOS Y PARCELAMIENTOS URBANOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES.</b>	Canchas, playones, salones, piscinas y/o instalaciones para la práctica deportiva - Patio de juegos infantiles - Incluye polideportivo y club deportivo	-	-	●	●	●	-	-	-	●	●	-	●	-	E	I	-
<b>EDUCACION Y CULTURA</b>																	
<b>EDUCACION Y CULTURA TIPO I</b>	Guardería infantil -Jardín de infantes -Preescolar - Escuela primaria -Biblioteca. Zona de juegos de niños.	●	●	●	●	●	-	-	2	2	●	●	-	2	-	-	-
<b>EDUCACION Y CULTURA TIPO II</b>	Escuela secundaria -Enseñanza de artes y oficios -Instituto técnico -Academia	●	●	●	●	●	-	-	2	2	●	●	●	-	-	-	-
<b>EDUCACION Y CULTURA TIPO III</b>	Escuela superior -Universidad - Sala de conferencia y convenciones. Salón de exposiciones. Museo. Galería de arte.	●	●	●	●	●	-	-	-	2	●	●	2	-	-	-	-

● Uso permitido

● N° Uso condicionado a referencia

- Uso NO permitido

### 3.6.1. Cuadro General de Usos

Tipos de zona	Centros		Ejes			Industrial		Residencial					Normativa Especial			E	C	O
	CP	CL	EC	EV XEV	ER	XID	XIE	RE	RE E	RD	RC	RI	ZA	ZE	ZRAU			
<b>ZONA SEGUN CODIGO</b>																		
<b>USOS</b>	A'	A'	A'	B	E	C	D	A	A'	A'	B	E	A'	A				
EDUCACION Y CULTURA TIPO IV Aviario - Acuario - Zoológico infantil - Jardín regional - Granja educativa - Colonia de vacaciones.	-	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	2	●	-	-	-	-
<b>RECREACION</b>																		
<b>BAILE</b>	●	●	2	2	2	-	-	-	-	-	●	-	-	●	-	E	I	-
Confitería bailable, boliches y otros centros de diversión nocturna																		
<b>ESPARCIMIENTO EN CONTACTO CON LA NATURALEZA.</b>	-	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	2	●	-	-	-	-
Autocine - Camping - Complejo recreativo turístico - Parque de diversiones- Recreo.																		
<b>ESPECTACULOS Y JUEGOS</b>	●	●	●	●	●	-	-	-	-	-	●	-	-	●	-	E	I	-
Auditorio -Café concert -Cine- Salas de apuestas hípicas, bingo y otros juegos de azar -Teatro																		
<b>GASTRONOMIA Y ESPARCIMIENTO</b>	●	●	●	●	●	-	-	-	-	2	●	-	-	●	-	-	I	-
Bar -Billar -Bowling -Café -Cantina -Cervecería -Confitería -Copefín al paso -Fonda -Heladería -Juegos electrónicos -Parrilla -Pizzeria -Pool- -Salón de té- Video bar - Whiskería																		
<b>REUNION Y ENCUENTRO SOCIAL</b>	●	●	●	●	●	-	-	-	2	●	●	●	●	●	-	E	I	-
Club social -Sede social de instituciones - Salón de fiestas.																		
<b>SANIDAD</b>																		
Clínica o sanatorio	●	●	●	●	-	-	-	-	2	●	-	2	-	-	-	C	I	a
Clínica psiquiátrica	●	●	●	●	●	-	-	-	-	●	-	2	-	-	-	C	-	a
Consultorios externos sin internación	●	●	●	●	-	-	-	-	4	●	●	●	-	-	-	C	-	-
Hospital	-	-	●	●	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	G	I	a
Sala de primeros auxilios	●	●	●	●	●	●	-	2	2	●	●	●	●	●	-	C	-	-
<b>PRODUCCION</b>																		
<b>ACTIVIDADES AGROPECUARIAS</b>																		
Explotaciones agrícolas ganaderas en general y forestal.	-	-	-	2	●	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-
Floricultura, horticultura, silvicultura, vivero.	-	-	-	2	●	-	-	-	1	-	-	●	●	-	2	-	-	-
Criadero de conejos, cerdos, aves y apicultura	-	-	-	2	●	-	-	-	0	-	-	-	7	-	-	-	-	-

● Uso permitido

Nº Uso condicionado a referencia - Uso NO permitido

### 3.6.1. Cuadro General de Usos

ZONA SEGUN CODIGO	Tipos de zona	Centros		Ejes		Industrial		Residencial				Normativa Especial			E	C	O
		CP	CL	EC	EV XEV	ER	XID	XIE	RE RE RE	RD	RC	RI	ZA	ZE			
<b>USOS</b>	Zona s/Ley 11.459	A' ●	A' ●	A' ●	B ●	E ●	C 2	D -	A' ●	A' 5	B ●	E A' ●	A' A ●		C	G	V
<b>ACTIVIDADES ARTESANALES</b>	Elaboración de: comidas, helados, pastas frescas productos de panadería, masas, sandwiches y pasteles exclusivamente cuando son para la venta directa al público - Corte y confección manual y en pequeña escala de prendas de vestir -Orfebrería, ebanistería y alfarería - Tapicería manual (sólo para muebles) -Tejido de punto en máquina manual -Edición de libros, folletos, partituras, material cartográfico y otras-Publicaciones no periódicas -Edición de diarios, revistas y otras publicaciones periódicas -Imprenta de tarjetería y papelería personal y comercial -Reproducción de cintas, discos, videos, filmes y otras grabaciones visuales y sonoras -Corte de espejos y vidrios para armado de cuadros	●	●	●	●	●	2	-	A' ●	5	●	●	●	●			
<b>EXTRACCION DE SUELOS</b>	Arcillas, tosca y otros.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-
<b>INDUSTRIA</b>																	
Primera categoría s/Ley 11.459		-	-	-	●	6	●	●	-	-	-	6	-	-	E	III	-
Segunda categoría s/Ley 11.459		-	-	-	-	6	●	●	-	-	-	6	-	-	E	III	-
Tercera categoría s/Ley 11.459		-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	E	III	-
<b>RESIDENCIA</b>																	
Hotel por día		●	●	●	●	●	-	-	-	●	-	●	●	-	-	F	-
Hotel por horas		-	-	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	F	-
Pensión		●	●	●	●	●	-	-	-	●	●	-	-	-	-	F	-
Vivienda unifamiliar		●	●	●	●	●	-	-	●	●	●	●	●	-	A	-	-
Viviendas para personal dependiente del uso principal		-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	●	●	-	-	-	-
Vivienda multifamiliar		1	1	1	-	-	-	-	1	1	1	-	-	-	B	-	-
Vivienda colectiva. Hogar geriátrico. Hogar infantil. Casa de reposo. Convento		1	1	1	1	2	-	-	1	1	1	2	-	2	C	I	-
<b>SERVICIOS</b>																	
<b>SERVICIOS DE REPARACIONES</b>	Reparación de: artefactos del hogar, calzado, cámaras fotográficas, electrodomésticos, equipos electrónicos, instrumentos musicales, instrumentos ópticos, máquinas de oficina, prendas de vestir y otros productos textiles, relojes.	●	●	●	●	●	-	-	-	2	●	-	-	-	-	-	-

● Uso permitido

● N° Uso condicionado a referencia

- Uso NO permitido

### 3.6.1. Cuadro General de Usos

ZONA SEGUN CODIGO	Tipos de zona	Centros		Ejes			Industrial		Residencial				Normativa Especial			E	C	O		
		CP	CL	EC	EV	XEV	ER	XID	XIE	R	X	RD	RC	RI	ZA				ZE	ZRAU
<b>USOS</b>	Zona s/Ley 11.459	A'	A'	A'	B		E	C	D	A	A'	A'	B	E	A'	A	C	G	V	
SERVICIOS FINANCIEROS		●	●	●	●		●	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco -Casa de cambios -Caja de crédito - Financiera																				
SERVICIOS FUNEBRES																				
Cementerio		-	-	-	●		●	-	-	-	-	-	-	2	-	-	G	V	a	
Salas velatorias		-	-	●	●		-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	I	a	
<b>SERVICIOS GENERALES</b>																				
SERVICIOS GENERALES TIPO I		●	●	●	●		●	-	-	2	●	●	●	●	-	-	-	-	-	-
Consultorio o estudio profesional anexo a vivienda - Guarda y estacionamiento de automóviles livianos camionetas																				
SERVICIOS GENERALES TIPO II		●	●	●	●		●	-	-	2	●	●	●	●	-	-	-	-	-	-
Agencias de: empleo, inmobiliaria, juegos de azar, seguros, taxis y remises, trámites y gestiones, turismo - Locutorio - Oficina de correos - Consultorio o estudio profesional - Copias, fotocopias, foto duplicación y reproducciones fotográficas (excepto imprenta)- Estudio de sonido, radio, televisión - Instituto de belleza - Laboratorio de análisis clínicos -Lavadero automático de ropa - Oficina comercial y administrativa - Peluquería - Servicios personales directos - Tintorería. Locales de ofrecimiento de servicios por folletería.																				
SERVICIOS GENERALES TIPO III		-	-	●	●		●	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-
Guardería náutica - Laboratorio de análisis industriales -Limpieza y teñido de alfombras -Preparación y pintado de carteles de publicidad.																				
SERVICIOS GENERALES TIPO IV		-	-	-	●		●	-	-	-	-	-	●	-	-	-	G	V	a	
Guarda y estacionamiento de vehículos pesados, camiones, colectivos y máquinas -Obrador																				
<b>SERVICIOS PARA ANIMALES</b>																				
Alojamiento de animales - Escuela de adiestramiento - Cabellariza - Stud		-	-	-	●		●	-	-	-	-	-	-	*	-	-	2	G	I	-
Clínica veterinaria		-	-	●	●		●	-	-	-	-	●	●	-	-	-	-	C	-	-

● Uso permitido

● No Uso condicionado a referencia

- Uso NO permitido

### 3.6.1. Cuadro General de Usos

USOS	Tipos de zona		Centros		Ejes			Industrial		Residencial				Normativa Especial			E	C	O		
	ZONA SEGUN CODIGO		CP	CL	EC	EV	XEV	ER	XID	XIE	RE XRE	RD	RC	RI	ZA	ZE				ZRAU	S
	Zona s/Ley 11.459	A'	A'	A'	A'	B		E	C	D	A	A'	B	E	A'	A					
<b>SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR Y OTROS VEHICULOS</b>																					
Estación de servicio		-	-	-	●	●	●	●	●	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	e
Lavadero de autos livianos y motos		-	-	-	●	●	●	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	d
Lavadero de colectivos y camiones		-	-	-	-	*	*	*	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	e
<b>SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO I</b>		-	-	-	●	●	●	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	b
Colocación, reparación o cambio de instrumental, autoradios, vidrios, burlletes, protectores plásticos para guardabarros, cerraduras, alarmas y tapizados, en automotores livianos y camionetas.																					
<b>SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO II</b>		-	-	-	●	●	●	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	c
Reparación de mecánica general, dirección y balanceo, frenos, suspensión, amortiguación, caños de escape, radiadores, tanques de combustible, electricidad, afinación, carburación, encendido, baterías, acumuladores, cámaras y cubiertas, en automotores livianos y camionetas. Reparaciones de motos y bicicletas.																					
<b>SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO III</b>		-	-	-	-	●	●	●	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	d
Reparación de chapa y pintura, carrocerías. Rectificación y ajuste de motores. Reconstrucción a nuevo, vulcanización y recauchutaje de cubiertas y cámaras. Tareas Tipo I y II en automotores pesados y maquinarias.																					
<b>SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO IV</b>		●	●	●	●	●	●	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	d
Taller integral anexo a concesionaria de venta de automotores livianos y camionetas.																					
<b>TRANSPORTE DE PASAJEROS POR CARRETERA</b>																					
Terminal de ómnibus de media y larga distancia con asistencia de pasajeros.		-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	G V a
Playa para estacionamiento de colectivos con o sin taller de reparación anexo.		-	-	-	-	●	●	●	●	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	G V a
Playas para ómnibus de turismo y escolares		-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	G V a
<b>USOS TRANSITORIOS</b>		-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	G V -
Parque de diversiones - Circo - Kermés.																					

● Uso permitido

● N° Uso condicionado a referencia - Uso NO permitido

## REFERENCIAS PARA LOS USOS

- Uso permitido

- Uso no permitido

Nº Uso condicionado según las siguientes referencias:

- 1 Sólo si los indicadores de ocupación de la zona lo admiten.
- 2 Sujeto a estudio de la Autoridad de Aplicación.
- 3 Sólo en "Centro de Servicios" de Parque Industrial o Sector Industrial Planificado.
- 4 Sólo en locales de hasta 300 m<sup>2</sup> de superficie.
- 5 Sólo en locales de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie.
- 6 Según Artículo 47 del Decreto Provincial 1.741/96, reglamentario de la Ley 11.459.
- 7 Sólo podrán instalarse a más de 1.000 m de sectores ocupados o destinados a vivienda.
- 8 Sólo en casos de utilidad pública municipal declarados como tales por decreto del DE.

## REFERENCIAS DE ESTACIONAMIENTO

- A Un módulo por cada unidad de vivienda.
- B 3,5 m<sup>2</sup> por cada habitante.
- C 10 % de la superficie total construida
- D 50 % de la superficie total construida.
- E El 10 % de la superficie total construida o el 5 % de la superficie de la parcela, el que sea mayor. Si resultaran menos de 50 m<sup>2</sup>, no se requiere espacio para estacionar.
- F Un módulo cada tres habitaciones
- G Según las condiciones que establezca la AA como resultado de un estudio particularizado

## REFERENCIAS PARA CARGA Y DESCARGA

- I Un módulo.
- II El 10 % de la superficie total construida o el 20 % de la superficie de la parcela, el que sea mayor. Mínimo un módulo.
- III El 10 % de la superficie construida, con un mínimo de un módulo.
- IV El 10 % de la superficie de la parcela. Mínimo un módulo.

- V Según las condiciones que establezca la AA como resultado de un estudio particularizado.

### **REFERENCIAS DE LAS OBSERVACIONES**

- a Sujeto a resultado favorable del estudio de impacto urbanístico.
- b Superficie cubierta mínima de trabajo 100 m<sup>2</sup>.
- c Superficie cubierta mínima de trabajo 150 m<sup>2</sup>.
- d Superficie mínima de trabajo 300 m<sup>2</sup>. Por lo menos el 50 % debe ser cubierta.
- e Superficie mínima de la parcela 600 m<sup>2</sup>.

### **3.6.2. Clases de usos**

A los efectos de analizar la localización de un uso no previsto en el Cuadro General de Usos, se describen los conceptos esenciales para cada clase de uso, en base a los cuales deberá resolverse su posible inclusión dentro de la clase que le corresponda:

#### **3.6.2.1. Administración pública y seguridad**

Destinados a la prestación de servicios por parte del Estado.

#### **3.6.2.2. Comercio**

##### **CENTRO COMERCIAL TIPO I**

Venta minorista de productos de consumo básico, organizados como mercados, ferias, autoservicios o supermercados en parcelas de hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie.

##### **CENTRO COMERCIAL TIPO II**

Venta minorista organizada como mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, grandes tiendas, tienda departamental y galería de comercios en parcelas de hasta 2.000 m<sup>2</sup> de superficie.

##### **CENTRO COMERCIAL TIPO III**

Venta minorista organizada como mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, shoppings, grandes tiendas, tiendas departamentales, galería de comercios e hipermercados en parcelas de más de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie.

##### **COMERCIO MAYORISTA TIPO I**

Venta por mayor de productos para kioscos, alimentos y bebidas en locales de reducidas dimensiones y sin depósito de mercaderías, con características asimilables a las de un comercio minorista.

##### **COMERCIO MAYORISTA TIPO II**

Venta por mayor de productos en general destinados a la provisión del comercio minorista, con una superficie limitada de depósito de mercaderías.

### COMERCIO MAYORISTA TIPO III

Venta por mayor de bienes de gran volumen o de características tales que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento, o con gran superficie destinada a depósito de mercaderías.

### COMERCIO MAYORISTA TIPO IV

Venta por mayor de productos o sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes.

### COMERCIO MINORISTA TIPO I

Venta por menor de bienes de consumo diario o de primera necesidad a la población circundante, en locales de dimensiones reducidas.

### COMERCIO MINORISTA TIPO II

Venta por menor de bienes de necesidad periódica u ocasional, o en locales de dimensiones medias o grandes.

### COMERCIO MINORISTA TIPO III

Venta por menor de bienes de gran volumen o de características tales que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento.

### COMERCIO MINORISTA TIPO IV

Venta por menor de productos o sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes.

## **3.6.2.3. Depósitos**

### DEPÓSITOS TIPO I

Depósito de bienes que no requieren de condiciones especiales para su funcionamiento, y en locales de hasta 300 m<sup>2</sup> de superficie.

### DEPÓSITOS TIPO II

Depósito de bienes que requieren de ciertas condiciones especiales para su funcionamiento, y/o en locales de más de 300 m<sup>2</sup> de superficie.

### DEPÓSITOS TIPO III

Depósito de productos o sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes.

### DEPÓSITOS TIPO IV

Depósito de máquinas, herramientas, materias primas o productos como complemento de la actividad principal de producción primaria, y anexa a ésta.

## **3.6.2.4. Equipamientos**

### **3.6.2.4.1. Culto**

Establecimientos destinados a la práctica de un culto religioso de acceso público masivo.

#### **3.6.2.4.2. Deporte**

##### **DEPORTES EN PREDIOS AMPLIOS Y EN CONTACTO CON LA NATURALEZA**

Campos, canchas y pistas deportivos que requieren amplias superficies y donde se desarrollan actividades incompatibles con los usos urbanos, residenciales y comerciales.

##### **DEPORTES EN PREDIOS COMPATIBLES CON AMANZANAMIENTOS Y PARCELAMIENTOS URBANOS CON CONCURRENCIA DE ESPECTADORES.**

Canchas, instalaciones, playones y/o salones destinados a la práctica deportiva o de actividad física, con asistencia de público para observar el juego, se cobre o no entrada. Incluye Club Deportivo.

##### **DEPORTES EN PREDIOS COMPATIBLES CON AMANZANAMIENTOS Y PARCELAMIENTOS URBANOS SIN CONCURRENCIA DE ESPECTADORES.**

Canchas, instalaciones, playones y/o salones destinados a la práctica deportiva o de actividad física, incluye Polideportivo y Club Deportivo.

#### **3.6.2.4.3. Educación y cultura**

##### **EDUCACIÓN Y CULTURA TIPO I**

Destinada a impartir educación básica formal o complementaria, o al cuidado de niños pequeños. Su localización requiere cercanía con la población usuaria, la que debe poder llegar peatonalmente hasta el mismo. Su área de cobertura es barrial.

##### **EDUCACIÓN Y CULTURA TIPO II**

Destinada a impartir educación formal o complementaria de carácter intermedio o de artes y oficios. Su área de cobertura es local y zonal.

##### **EDUCACION Y CULTURA TIPO III**

Destinada a impartir educación de nivel superior o actividades culturales de concurrencia esporádica. Su área de cobertura es regional.

#### **3.6.2.4.4. Recreación**

##### **BAILE**

Destinados a la concurrencia masiva de público con permanencia prolongada para bailar, se cobre o no entrada.

##### **ESPARCIMIENTO EN CONTACTO CON LA NATURALEZA**

Destinado a la concurrencia de público en general con permanencia prolongada disfrutar de la vida al aire libre.

##### **ESPECTÁCULOS Y JUEGOS**

Destinados a la concurrencia masiva de público con permanencia prolongada para ver un espectáculo o participar de un juego, se cobre o no entrada.

##### **GASTRONOMÍA Y ESPARCIMIENTO.**

Destinados al servicio de público en general para comer, beber o permanecer, sin la realización de espectáculos.

### REUNIÓN Y ENCUENTRO SOCIAL

Destinados a reuniones de socios o de tipo familiar o de amigos con concurrencia limitada exclusivamente a los socios e invitados especiales.

### **3.6.2.4.5. Sanidad**

#### CLÍNICAS O SANATORIOS

Destinados a la atención de la salud a escala barrial o zonal con consultorios externos y con internación.

#### CLÍNICA SIQUIATRICA

Destinada a la atención de enfermos psiquiátricos, con consultorios externos y con internación.

#### CONSULTORIOS EXTERNOS

Destinados a la atención de la salud a escala zonal o regional, con consultorios externos sin internación, y en edificaciones de dimensiones importantes.

#### HOSPITAL

Destinado a la atención de la salud a escala local, zonal o regional, con consultorios externos y con internación con altos niveles de complejidad.

#### SALA DE PRIMEROS AUXILIOS

Destinada a la atención de la salud a escala barrial, con consultorios externos sin internación, y en edificaciones de reducidas dimensiones.

### **3.6.2.5. Producción**

#### ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

Las que se desarrollan a fin de explotar agropecuariamente las tierras rurales.

#### ACTIVIDADES ARTESANALES

Actividades de producción artesanal destinada a la venta directa y exclusiva al público.

#### INDUSTRIA PRIMERA CATEGORÍA

Según lo prescripto por el Decreto Provincial 1.741/96, reglamentario de la Ley 11.459.

#### INDUSTRIA SEGUNDA CATEGORÍA

Según lo prescripto por el Decreto Provincial 1.741/96, reglamentario de la Ley 11.459.

#### INDUSTRIA TERCERA CATEGORIA

Según lo prescripto por el Decreto Provincial 1.741/96, reglamentario de la Ley 11.459.

### **3.6.2.6. Residencia**

#### HOTEL POR DÍA

Hotel u hospedaje destinado al alojamiento de personas por día.

#### HOTEL POR HORAS

Hotel destinado al alojamiento de personas por hora.

#### HOTEL POR MES O PENSIÓN

Establecimiento destinado al alojamiento de personas por mes.

#### VIVIENDA UNIFAMILIAR

Una sola unidad de vivienda por parcela.

#### VIVIENDAS PARA PERSONAL DEPENDIENTE DEL USO PRINCIPAL

Unidades de vivienda destinadas a la residencia de personal dependiente de la actividad principal que se desarrolla en una parcela dedicada a actividades primarias.

#### VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Dos o más unidades de vivienda en una misma parcela. Se encuentra limitada por los indicadores de ocupación de cada zona.

#### VIVIENDA COLECTIVA

Edificaciones destinadas a la residencia de grupos no unidos por lazos familiares como ser hogares geriátricos, de niños, conventos religiosos o casa de reposo.

### **3.6.2.7. Servicios**

#### **3.6.2.7.1. Servicios de reparaciones**

Reparación de bienes o artefactos de uso doméstico, en pequeña escala y de alcance barrial o zonal.

#### **3.6.2.7.2. Servicios financieros**

Actividad financiera, bancaria y de crédito.

#### **3.6.2.7.3. Servicios fúnebres**

##### SALAS VELATORIAS

Destinadas a la realización de velatorios, incluyendo o no en la misma las oficinas de servicio y administración de la empresa funeraria. El espacio para la guarda de los vehículos destinados al servicio, puede encontrarse en la misma o en otra parcela.

#### **3.6.2.7.4. Servicios generales**

##### SERVICIOS GENERALES TIPO I

Consultorios o estudios profesionales anexos a viviendas y estacionamientos y guarda de vehículos livianos (automóviles y camionetas).

#### SERVICIOS GENERALES TIPO II

Servicios en general de uso periódico u ocasional que no necesita de condiciones especiales para su funcionamiento.

#### SERVICIOS GENERALES TIPO III

Servicios que por sus características requieren de condiciones especiales para su funcionamiento.

#### SERVICIOS GENERALES TIPO IV

Servicios que por su volumen y características vinculadas al sistema vial pesado, a su complementariedad industrial y con los depósitos deben localizarse asociadas a los mismos.

### **3.6.2.7.5. Servicios para animales**

#### ALOJAMIENTO Y ESCUELAS

Destinados al cuidado y adiestramiento de los animales.

#### CLÍNICA VETERINARIA

Destinada a la atención de la salud de animales domésticos, a escala barrial, zonal o regional, con consultorios externos y/o con internación.

### **3.6.2.7.6. Servicios para el automotor**

#### ESTACIÓN DE SERVICIO

Destinada a la provisión de combustible, engrase, cambio de aceite, gomería y venta de productos afines, para todo tipo de vehículos. Para incluir lavadero deben cumplir con las condiciones exigidas para éste.

#### LAVADERO DE AUTOS LIVIANOS Y MOTOS

Lavadero manual o automático de autos, camionetas y motos.

#### LAVADERO DE CAMIONES Y COLECTIVOS

Lavadero manual o automático de camiones, colectivos o maquinarias.

#### SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR Y OTROS VEHÍCULOS TIPO I

Aquellos servicios destinados a automotores livianos y camionetas, que no requieren de la permanencia del vehículo por mucho tiempo ni de su desarmado para realizar la tarea.

#### SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR Y OTROS VEHÍCULOS TIPO II

Aquellos servicios destinados a automotores livianos, camionetas, motos y bicicletas, que son de necesidad para la atención permanente y/o en emergencias del vehículo.

#### SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR Y OTROS VEHÍCULOS TIPO III

Aquellos servicios que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento, o que son de servicio a otros talleres de reparación del automotor, o que atienden camiones y colectivos.

#### SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR Y OTROS VEHÍCULOS TIPO IV

Taller integral de atención y reparación de vehículos, anexo a una concesionaria de venta de automóviles livianos y camionetas.

### **3.6.2.8. Transporte de pasajeros**

#### **ESTACIONAMIENTO DE ÓMNIBUS DE TURISMO**

Destinado a la espera de los mismos por lapsos relativamente cortos.

#### **PLAYA PARA ÓMNIBUS Y COLECTIVOS**

Destinada a estacionamiento de los mismos para el lapso en que se encuentran fuera de servicio con o sin taller de reparación anexo.

#### **TERMINAL DE ÓMNIBUS**

Destinadas al atraque de vehículos para el ascenso y descenso de pasajeros

### **3.6.2.9. Usos transitorios**

Los que se localizan por un plazo determinado y requieren predios relativamente amplios.

### **3.6.3. Equivalencias de zonas**

Según lo prescripto por el artículo 41 del decreto provincial 1.741/96, reglamentario de la ley 11.459, se establece la siguiente equivalencia entre las zonas reglamentadas por este Código y las cinco zonas establecidas por dicho decreto.

Dentro de la zona A que establece el decreto 1.741/96 se distinguen en este Código dos tipos:

La zona A que no admite ningún tipo de actividades industriales, y la zona A' que admite la localización de Actividades Artesanales como usos complementarios de los usos comerciales, de servicios y residenciales.

Según Decreto 1.741/69	Según Código
Zona A	Zonas RE, XRE
Zona A'	Zonas CP, CL, RD, RC, EC
Zona B	Zonas EV, RI, XEV
Zona C	Zonas X ID
Zona D	Zonas XIE
Zona E	Zonas ER, ZA

### 3.6.4. CUADRO DE INDICADORES REFERENCIALES DE CALIDAD AMBIENTAL

ZONA SEGUN DECRETO VARIABLES	A	B	C	D	E
Efluentes sólidos	S/Decreto 7041 Tipo 0	S/Decreto 7041 Tipo 1	S/Decreto 7041 Tipo 1	S/Decreto 7041 Tipo 2	S/Decreto 7041 Tipo 0
Efluentes líquidos	S/Decreto 7041 Tipo 0	S/Decreto 7041 Tipo 1	S/Decreto 7041 Tipo 1	S/Decreto 7041 Tipo 2	S/Decreto 7041 Tipo 0
Efluentes gaseosos	S/Decreto 7041 Tipo 0	S/Decreto 7041 Tipo 1	S/Decreto 7041 Tipo 1	S/Decreto 7041 Tipo 2	S/Decreto 7041 Tipo 0
Ruidos (1)	50 dB	55 dB	65 dB	70 dB	55 dB
Nocturnos (22 a 6 hs)	35 dB	40 dB	50 dB	55 dB	40 dB
Vibraciones	Confinado al lugar de instalación				
Olores	Que no se transmitan al exterior	Que no se transmitan al exterior	Débil	Débil	Que no se transmitan al exterior
Polvo sedimentable	1 mg/ cm2/ 30 días				
Partículas en suspensión	150 microgramos/m3				
Mercaderías y productos	Inocuos	Inocuos	Inocuos	A evaluar	Sólo relacionados con la actividad primaria
Peso bruto del transporte (Tn)	3	7	15	Sin límite	A evaluar
Movimiento. Entrada y salida de productos (Tn/día)	3	10	40	Sin límite	A evaluar
Horario de trabajo	Diurno	Diurno	Diurno	Libre	Diurno

(1) Medidos de acuerdo a lo dispuesto por la NORMA IRAM 4062

TIPOS DE ZONAS: A Comercial - Administrativa - Residencial - Esparcimiento CP - CL - EC - RE - RD - RC-ZA  
 B Predominantemente residencial-comercial EV - XVE - IR  
 C Mixta industrial-residencial ID  
 D Industrial exclusiva IE  
 Agropecuaria ZA - ER

REFERENCIAS SEGÚN DECRETO 1741/96 Tipo = Tipos según Anexo del Decreto 1 741/96 reglamentario de la Ley Provincial 11.459

INOCUOS = Que no signifiquen riesgo o peligro para la población, los bienes y el medio ambiente

## 4. NORMAS PARTICULARES

Esta Sección incluye las normas específicas para cada zona y las normas especiales para ciertos usos.

### 4.1. NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA ZONA

#### 4.1.1. Centros

##### 4.1.1.1. CENTRO PRINCIPAL DE DENSIDAD MEDIA: CPm

Carácter: Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos, financieros, institucionales y de servicios a escala de la localidad y el Partido, con los más altos niveles de diversidad y concentración.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:

Lote mínimo para nuevas subdivisiones: frente 12 m  
superficie 300 m<sup>2</sup>

Normas de tejido

\* Indicadores urbanísticos

DB	actual	320 hab./Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	450 hab./Ha
	potencial	no se fija

FOS		0,6
-----	--	-----

FOT	actual	1,8
	potencial	no se fija

CAS		0,10 %
-----	--	--------

\* Espacio urbano

ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	prohibido	
RL	prohibido	
EUI	h/d:	1,5

\* Patios auxiliares: Según 2.2.3.

\*Alturas según dictamen de la AA de acuerdo a estudio de la cuadra  
HM

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental.

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.1.2. CENTRO LOCAL DE DENSIDAD BAJA: CLb

Carácter: Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos y de servicios a escala de la localidad de densidad baja.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	12 m
	superficie	300 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	110 hab./Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	150 hab./Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,6
FOT	actual	1,2
	potencial	no se fija
CAS		0,10 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	voluntario	
RL	voluntarios	
EUI	h/d:	1,5
* Patios auxiliares:	Según 2.2.3.	
*Alturas	HM	6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental.

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.

## 4.1.2. Ejes

### 4.1.2.1. Ejes comerciales

#### **4.1.2.1.1. EJE COMERCIAL DE DENSIDAD BAJA: ECb1**

Carácter: Zona destinada a usos comerciales, institucionales y administrativos escala local o zonal de densidad baja.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	12 m
	superficie	300 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	110 hab./Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	150 hab./Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,6
FOT	actual	1,2
	potencial	no se fija
CAS		0,10 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	voluntario	
RL	voluntarios	
EUI	h/d:	1,5
* Patios auxiliares:	Según 2.2.3.	
* Alturas	HM	9 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental.

### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2.1.2. EJE COMERCIAL DE DENSIDAD BAJA: ECb2

Carácter: Zona destinada a usos comerciales, institucionales y administrativos escala local o zonal de densidad baja.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:

Lote mínimo para nuevas subdivisiones: frente 12 m  
superficie 300 m<sup>2</sup>

Normas de tejido

\* Indicadores urbanísticos

DB	actual	110 hab./Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	150 hab./Ha
	potencial	no se fija

FOS		0,6
FOT	actual	1,2
	potencial	no se fija
CAS		0,10 %

\* Espacio urbano

ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	voluntario	
RL	voluntarios	
EUI	h/d:	1,5

\* Patios auxiliares: Según 2.2.3.

\* Alturas HM 6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental.

Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2.2. Eje de usos viarios

##### *4.1.2.2.1. EJE DE USOS VIARIOS DENSIDAD BAJA: EVb*

Carácter: Zona destinada a comercio especializado a escala del Partido y a usos complementarios de la circulación vehicular de densidad baja.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:

Lote mínimo para nuevas subdivisiones:      frente      20 m  
superficie    600 m<sup>2</sup>

Normas de tejido

\* Indicadores urbanísticos

DB	actual	70 hab./Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	100 hab./Ha
	potencial	no se fija

FOS		0,6
FOT	actual	1,2
	potencial	no se fija
CAS		0,10 %

\* Espacio urbano

ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	obligatorio	mínimo 6m
RL	voluntarios	
EUI	h/d:	1,5

\* Patios auxiliares:      Según 2.2.3.

\* Alturas                    HM                    6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental.

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Observaciones

Es obligatorio forestar el RFR

#### 4.1.2.2.2. EJE DE USOS VIARIOS EXTRAURBANO DE DENSIDAD BAJA: XEVb

Carácter: Zona destinada a comercio especializado a escala del Partido y a usos complementarios de la circulación vehicular de densidad baja.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	50 m
	superficie	2500 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	70 hab./Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	100 hab./Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,2
FOT	actual	0,4
	potencial	no se fija
CAS		0,20 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	mínimo 6m
RFR	obligatorio	mínimo 10m
RL	voluntarios	mínimo ambos lados 6m
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:	Según 2.2.3.	
* Alturas	HM	6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental.

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 10.000 m<sup>2</sup>.

#### Observaciones

Es obligatorio forestar el RFR

### 4.1.2.3. Ejes rurales de usos viarios

#### **4.1.2.3.1. EJE RURAL DE USOS VIARIOS: ER**

Carácter: Destinado a la localización de equipamiento comercial, institucional y de servicio y a usos complementarios de la circulación vehicular en AR y AC.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	50 m
	superficie	5000 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	70 hab./Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	100 hab./Ha (1)
	potencial	no se fija
FOS		0,1
FOT	actual	0,2
	potencial	no se fija
CAS		0,20 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	mínimo 6m
RFR	obligatorio	mínimo 20m
RL	voluntarios	mínimo ambos lados 6m
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:	Según 2.2.3.	
* Alturas	HM	6 m

(1) Solamente para usos hoteleros

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental.

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 20.000 m<sup>2</sup>.

#### Observaciones

Es obligatorio forestar el RFR

### 4.1.3. Zonas industriales

#### 4.1.3.1. ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA EXTRAURBANA: XIE

Carácter: Destinada a la localización de grandes industrias, talleres y depósitos no específicamente prohibidos en el territorio del Partido y usos complementarios de los mismos e incompatibles con el uso residencial, la que incluye los Sectores Industriales Planificados y los Parques Industriales regidos por la ley 10.119. Equivale a la zona D de la ley 11.459, reglamentada por el decreto 1.741/96.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	50 m
	superficie	4000 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	no se fija
	potencial	no se fija
DNM	actual	no se fija
	potencial	no se fija
FOS		0,5
FOT	actual	0,5
	potencial	no se fija
CAS		0,15 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	mínimo 6m
RFR	obligatorio	mínimo 20m
RL	voluntarios	mínimo ambos lados 6m
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:	Según 2.2.3.	
* Alturas	HM	6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### Observaciones

Cuando por requerimiento del proceso productivo se haga necesario un incremento de altura, podrá solicitarse ante la AA.

Se deberán crear cortinas forestales en los retiros: RFR, FLO y RL.

#### 4.1.3.2. ZONA INDUSTRIAL DOMINANTE EXTRAURBANA XID

Carácter: Destinada a la localización de industrias consideradas no peligrosas, almacenaje y comercios poco compatibles con la existencia del uso residencial. Equivale a la zona C de la ley 11.459, reglamentada por el decreto 1.741/96.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:

Lote mínimo para nuevas subdivisiones:      frente      40 m  
   superficie      2000 m<sup>2</sup>

Normas de tejido

\* Indicadores urbanísticos

DB	actual	no se fija
	potencial	no se fija
DNM	actual	no se fija
	potencial	no se fija

FOS		0,5
FOT	actual	0,5
	potencial	no se fija
CAS		0,15 %

\* Espacio urbano

ELM	FLO	mínimo 6m
RFR	obligatorio	mínimo 10m
RL	voluntarios	mínimo ambos lados 6m
EUI	h/d:	1

\* Patios auxiliares:      Según 2.2.3.

\* Alturas                      HM                      6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### Observaciones

Cuando por requerimiento del proceso productivo se haga necesario un incremento de altura, podrá solicitarse ante la AA.

Se deberán crear cortinas forestales en los retiros: RFR, FLO, RL.

#### 4.1.4. Zonas residenciales

##### 4.1.4.1. Zonas residenciales exclusivas

###### **4.1.4.1.1. ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE DENSIDAD BAJA: REb1**

Carácter: Zona destinada a la localización de viviendas con baja densidad fomentándose la creación de un tejido abierto

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	20 m
	superficie	600 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	70 hab./Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	100 hab./Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,5
FOT	actual	0,8
	potencial	no se fija
CAS		0,20 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	según 2.2.2.1
RFR	obligatorio	mínimo 3m
RL	obligatorios	mínimo 3 m para parcelas de 18 m o más de frente
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:		
		no se permiten
* Alturas	HM	6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 3.000 m<sup>2</sup>.

#### Observaciones

Se podrán solicitar normas particulares de acuerdo a lo normado en 2.1.2.4., cuando las parcelas no superen los 50.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.4.1.2. ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE DENSIDAD BAJA: REb2

Carácter: Zona destinada a la localización de viviendas con baja densidad.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:

Lote mínimo para nuevas subdivisiones:      frente      15 m  
   superficie      375 m<sup>2</sup>

Normas de tejido

\* Indicadores urbanísticos

DB	actual	70 hab./Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	100 hab./Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,6
FOT	actual	0,8
	potencial	no se fija
CAS		0,20 %

\* Espacio urbano

ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	obligatorio	mínimo 3m
RL	voluntarios	
EUI	h/d:	1

\* Patios auxiliares:      no se permiten

\* Alturas      HM      6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyecto especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.4.1.3. ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE BAJA DENSIDAD: REb3

Carácter: Zona destinada a la localización de viviendas con baja densidad en parcelas relativamente pequeñas.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	12 m
	superficie	300 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	110 hab./Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	150 hab./Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,6
FOT	actual	1,0
	potencial	no se fija
CAS		0,20 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	voluntario	mínimo 3m
RL	voluntarios	
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:	no se permiten	
* Alturas	HM	6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2000 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.4.1.4. ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE BAJA DENSIDAD: REb4

Carácter: Zona destinada a la localización de viviendas con baja densidad con preservación del tejido existente.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	12 m
	superficie	300 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	110 hab./Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	150 hab./Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,6
FOT	actual	1,0
	potencial	no se fija
CAS		0,20 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR		Según dictamen de la AA
RL		Según dictamen de la AA
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:		no se permiten
* Alturas	HM	Según dictamen de la AA

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.



#### 4.1.4.2. Zonas residenciales dominantes

##### **4.1.4.2.1. ZONA RESIDENCIAL DOMINANTE DE DENSIDAD BAJA: RDb1**

Carácter: Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de la misma con baja densidad.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	12 m
	superficie	300 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	70 hab/Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	100 hab/Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,6
FOT	actual	1,0
	potencial	no se fija
CAS		0,15%
* Espacio urbano		
ELM	FLO	según 2.2.2.1
RFR	voluntario	
RL	voluntarios	
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:	Según 2.2.3.	
* Alturas	HM	6m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.



#### 4.1.4.2.3. ZONA RESIDENCIAL DOMINANTE DE DENSIDAD BAJA: RDb3

Carácter: Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de la misma con baja densidad, la que podrá incrementarse con la incorporación de la infraestructura faltante.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	12 m
	superficie	300 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	110 hab/Ha
	potencial	215 hab/Ha
DNM	actual	150 hab/Ha
	potencial	300 hab/Ha
FOS		0,6
FOT	actual	1,0
	potencial	1,4
CAS		0,15 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	voluntario	
RL	voluntarios	
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:	Según 2.2.3.	
* Alturas	HM	6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.



#### **4.1.4.2.5. ZONA RESIDENCIAL DOMINANTE DE DENSIDAD MEDIA BAJA: RDmb**

Carácter: Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de la misma con densidad media y protección del tejido actual.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:

Lote mínimo para nuevas subdivisiones:      frente      12 m  
   superficie    300 m<sup>2</sup>

Normas de tejido

\* Indicadores urbanísticos

DB	actual	215 hab/Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	300 hab/Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,6
FOT	actual	1,4
	potencial	no se fija
CAS		0,15 %

\* Espacio urbano

ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	prohibido	
RL	prohibidos	
EUI	h/d:	1

\* Patios auxiliares:                                    Según 2.2.3.

\* Alturas    HM    Según dictamen de la AA de acuerdo a estudio de cuadra

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.4.3. Zonas residenciales comerciales

##### **4.1.4.3.1. ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL DE DENSIDAD BAJA: RCb1**

Carácter: Destinada a localización de viviendas de baja densidad y a una amplia variedad de usos comerciales complementarios de las mismas.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	12 m
	superficie	300 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	70 hab/Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	100 hab/Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,6
FOT	actual	1,0
	potencial	no se fija
CAS		0,10 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	voluntario	
RL	voluntarios	
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:	Según 2.2.3.	
* Alturas	HM	6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.4.3.2. ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL DE BAJA DENSIDAD: RCb2

Carácter: Destinada a localización de viviendas de baja densidad y a una amplia variedad de usos comerciales complementarios de las mismas.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	12 m
	superficie	300 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	110 hab/Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	150 hab/Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,6
FOT	actual	1,0
	potencial	no se fija
CAS		0,10 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	voluntario	
RL	voluntarios	
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:	Según 2.2.3.	
* Alturas	HM	6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.



#### 4.1.4.4. Zonas residenciales industriales

##### **4.1.4.4.1. ZONA RESIDENCIAL INDUSTRIAL DE BAJA DENSIDAD: R***b***1**

Carácter: Destinada a localización de viviendas con baja densidad y a una amplia variedad de usos complementarios de las mismas, tanto comerciales como industriales.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	12 m
	superficie	300 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	70 hab/Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	100 hab/Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,6
FOT	actual	1,0
	potencial	no se fija
CAS		0,10 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	voluntario	
RL	voluntarios	
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:	Según 2.2.3.	
* Alturas	HM	6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### 4.1.4.4.2. ZONA RESIDENCIAL INDUSTRIAL DE BAJA DENSIDAD: Rib2

Carácter: Destinada a localización de viviendas con baja densidad y a una amplia variedad de usos complementarios de las mismas, tanto comerciales como industriales.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:		
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	12 m
	superficie	300 m <sup>2</sup>
Normas de tejido		
* Indicadores urbanísticos		
DB	actual	110 hab/Ha
	potencial	no se fija
DNM	actual	150 hab/Ha
	potencial	no se fija
FOS		0,6
FOT	actual	1,0
	potencial	no se fija
CAS		0,10 %
* Espacio urbano		
ELM	FLO	según 2.2.2.2.1
RFR	voluntario	
RL	voluntarios	
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:	Según 2.2.3.	
* Alturas	HM	6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### 4.1.5. Zonas con normativa especial

Son aquellas que por sus particulares características de extensión, ubicación o carácter requieren una normativa específica.

##### 4.1.5.1. ZONA AGROPECUARIA: ZA

Carácter: Destinadas a la producción agrícola, ganadera y forestal.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo: Según lo dispuesto en 2.1.1.

Normas de tejido

\* Indicadores urbanísticos

DB	actual	no se fija
	potencial	no se fija
DNM	actual	5 hab/Ha o la que surja de una vivienda por parcela
	potencial	no se fija
FOS		0,1
FOT	actual	0,1
	potencial	no se fija
CAS		no se fija
* Espacio urbano ELM, RFR,RL		Las construcciones se separarán 10 m como mínimo de todos los ejes divisorios del predio.
EUI	h/d:	1
* Patios auxiliares:		no se permiten
* Alturas	HM	6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

##### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen las 10 hectáreas.

##### Observaciones

Se deberá forestar los retiros cuando existan construcciones hasta 10 m de los mismos.

Cuando por requerimiento del proceso productivo se haga necesario un incremento de altura, podrá solicitarse ante la AA.

Se podrán solicitar normas especiales de acuerdo a lo normado en 2.1.2.4.

#### **4.1.5.2. ZONAS DE COMPLETAMIENTO DE TEJIDO: ZCT**

Carácter: Destinadas a controlar su ocupación y el desarrollo de las actividades que les corresponden por la zonificación, acotando su intensidad a la infraestructura disponible.

Usos, subdivisión del suelo y normas de tejido:

Hasta tanto se complete la prestación de los servicios esenciales exigidos para los fraccionamientos en el capítulo 2.1.3. solo se podrá construir una vivienda unifamiliar por parcela y hasta un local de 50 m<sup>2</sup> con destino a otra actividad permitida según el CGU para la zona, siempre que esta la ejerza el titular del bien o el ocupante de la vivienda, debiendo respetarse las normas generales de la sección 2 en su construcción.

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen los 2.000 m<sup>2</sup>.

### 4.1.5.3. ZONA DE ESPARCIMIENTO: ZE

Carácter: Destinadas a las actividades recreativas, ociosas o activas.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Subdivisión del suelo:			
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:	frente	50 m	
	superficie	5000 m <sup>2</sup>	
Normas de tejido			
* Indicadores urbanísticos			
DB	actual	70	hab/Ha
	potencial	no se fija	
DNM	actual	100	hab/Ha
	potencial	no se fija	
FOS		0,10	
FOT	actual	0,20	
	potencial	no se fija	
CAS		50%	
* Espacio urbano			
ELM	FLO	6 m	
RFR	obligatorio	mínimo 10 m	
RL	obligatorio	mínimo 6 m	
	ambos lados		
EUI	h/d:	1	
* Patios auxiliares:		no se permiten	
* Alturas	HM	6 m	

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

#### Normas especiales

##### \* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen las 5 hectáreas.

Toda propuesta de construcción, ampliación, modificación o cambio de uso deberá incluir un Estudio de Impacto Urbanístico.

#### Observaciones

Se deberá forestar los retiros RFR, RL y FLO

#### 4.1.5.4. Zonas de Protección

##### **4.1.5.4.1. ZONA DE PROTECCIÓN PATRINOMIAL: ZPH**

Carácter: Destinada a la protección del patrimonio histórico, arquitectónico o simbólico por el alto significado de éste para la comunidad.

Subdivisión del suelo, uso y normas del tejido: Las actividades permitidas por el CGU para cada zona en particular y los indicadores urbanísticos asignados a las mismas se restringen en su desarrollo mediante las normas generales establecidas en el Título 2.4.

Valores máximos de Calidad Ambiental: Según Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental

##### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen las dimensiones asignadas para cada zona en particular.

##### **4.1.5.4.2. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: ZPA**

Carácter: Destinada a la protección de ambientes que salvaguarden el paisaje natural o el desarrollo de la flora y la fauna autóctona.

Subdivisión: Según dictamen de la AA para cada caso en particular, de acuerdo a lo dispuesto en Título 2.1.

Uso del suelo y normas del tejido: Toda acción, tendiente al desarrollo de las actividades permitidas por el CGU para cada zona, que implique cualquier tipo de modificación del paisaje o del medio natural deberá contar con la aprobación previa de la AA.

Valores máximos de Calidad Ambiental: De acuerdo a dictamen de la AA sobre el Estudio de Impacto Urbanístico

##### Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen las dimensiones asignadas para cada zona en particular.

##### Observaciones

\* Toda propuesta de construcción, ampliación, modificación o cambio de uso deberá incluir un Estudio de Impacto Urbanístico.

##### **4.1.5.5. ZONA DE RECUPERACIÓN: ZRC**

Carácter: Fracciones de terreno ocupadas o desocupadas, que no presentan aptitud para asentamientos urbanos por ser inundables y que para ser afectadas a cualquier destino, deben ser previamente saneadas.

Subdivisión, uso del suelo y normas del tejido: Las actualmente ocupadas continuarán con sus usos pero toda propuesta de subdivisión, uso y ocupación deberá estar precedida de la ejecución de obras de saneamiento que aseguren los niveles considerados como aptos para el uso a radicar.

Toda propuesta de ocupación deberá presentar un Estudio de Impacto Urbanístico.

#### **4.1.5.6. ZONA DE RESERVA PARA AMPLIACIÓN URBANA: ZRAU**

Carácter: Destinadas a ser habilitadas paulatinamente para usos urbanos de acuerdo a la demanda admitiéndose mientras tanto el desarrollo de actividades que no comprometan su futuro.

Subdivisión: Según lo dispuesto en el Título 2.1. para el área en que se encuentra.

Usos: Según Cuadro General de Usos

Normas de tejido

\* Indicadores urbanísticos

DB	actual	no se fija
	potencial	no se fija
DNM	actual	5 hab/Ha o la que surja de una vivienda por parcela
	potencial	no se fija
FOS		0,10
FOT	actual	0,1
	potencial	no se fija
CAS		no se fija

\* Espacio urbano

ELM, RFR, RL .Las construcciones se separarán 10 m como mínimo de todos los ejes divisorios del predio.

EUI h/d: 1

\* Patios auxiliares: no se permiten

\* Alturas HM 6 m

Valores máximos de Calidad Ambiental: Para usos no residenciales de acuerdo a dictamen de la AA para cada caso en particular a partir del Estudio de Impacto Urbanístico.

Normas especiales

\* Proyectos urbanísticos integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6., cuando las parcelas superen las 2 hectáreas.

Observaciones

Se podrán solicitar normas particulares de acuerdo a lo normado en 2.1.2.4., cuando la parcela no supere los 100.000 m<sup>2</sup>.

#### **4.1.5.7. ZONA DE USOS ESPECÍFICOS: ZUE**

Carácter: Destinada a la localización de equipamientos institucionales, deportivos, recreativos, sanitarios, educativos, religiosos, para el transporte, públicos o privados en terrenos de superficies relativamente grandes.

Usos: Se admite la continuidad de las actividades existentes en tanto no causen molestias a los linderos. Toda modificación del uso actual deberá contar con la aprobación previa de la AA.

Subdivisión del suelo: No se admite.

Normas de tejido: Según dictamen de la AA para cada caso en particular, de acuerdo a lo dispuesto en Título 2.2.

Valores máximos de Calidad Ambiental: De acuerdo a dictamen de la AA para cada caso en particular a partir del Estudio de Impacto Urbanístico.

Normas especiales:

\* Proyectos urbanísticos integrales

Solo de mediar la aprobación de la AA ante un proyecto en particular que contemple el carácter del área y los usos asociados al mismo.

Observaciones

\* Toda propuesta de construcción, ampliación, modificación o cambio de uso deberá incluir un Estudio de Impacto Urbanístico.

#### **4.1.5.8. PRECINTOS INDUSTRIALES: PI**

Carácter: Zona de extensión restringida a la que se le asigna un uso coincidente con el actual.

Usos: Se autoriza el desarrollo de los usos existentes en tanto no causen molestias a los linderos según los dispuestos por el Cuadro de Indicadores Referenciales de Calidad Ambiental para la zona que incluye el predio. Cuando por cualquier razón este uso sea dado de baja, el o los predios involucrados quedaran sujetos a los dispuesto en el CGU para la zona que los involucra.

Subdivisión del suelo: No se admite

Normas del tejido: Toda modificación deberá contar con la aprobación previa de la AA.

### **4.2. NORMAS ESPECIALES PARA CIERTOS USOS**

#### **4.2.1. Hoteles por hora**

Sólo podrán instalarse en las zonas EV, XEV y ER, excepto en las parcelas que se encuentren a menos de 200m (doscientos metros) de inmuebles ocupados por las siguientes clases de uso: equipamiento culto, deportes, educación y cultura, reunión y encuentro social, residencia en instituciones y sanidad y toda otra clase de uso asociada a funciones de bien público.

Deberán realizar una cortina forestal en todo el perímetro del inmueble.

#### **4.2.2. Salas velatorias**

Podrán localizarse en las zonas EC, EV, XEV y RC, debiendo situarse a una distancia mayor a 300m (trescientos metros) en línea recta o 150m en línea quebrada de las siguientes clases de uso: equipamiento de educación y cultura, recreación y sanidad. Tampoco se permitirán frente a plazas o paseos públicos.

# **ANEXO I**

## **Planillas Síntesis De Indicadores Urbanísticos**

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos, financieros, institucionales y de servicios a escala de la localidad y el Partido, con los más altos niveles de diversidad y concentración	<b>ZONA</b>  Comercial Principal Densidad media
<b>BRUTA actual</b> 320	<b>NETA actual</b> 450		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA Potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho</b> : 15 m	<b>Superficie</b> : 375 m <sup>2</sup>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,8 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Prohibido <b>RL:</b> Prohibidos <b>EUI:</b> h/d < = 1,5 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000 m <sup>2</sup>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos y de servicios a Escala de la localidad de densidad baja.	<b>ZONA</b>  Centro Local Densidad baja
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 150		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> Según 2.1.4.		<b>Parcela mínima</b> <b>Ancho :</b> 12m <b>Superficie:</b> 300m <sup>2</sup>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b> <b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,2 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ESPACIOS LIBRES</b> <b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,5 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 9m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b> * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a usos comerciales, institucionales y administrativos escala local o zonal de densidad baja.	<b>ZONA</b> <b>ECb1</b> Eje Comercial Densidad baja
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 150		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> Según 2.1.4.		<b>Parcela mínima</b> <b>Ancho : 12m      Superficie: 300m<sup>2</sup></b>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b> <b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,2 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ESPACIOS LIBRES</b> <b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario. <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,5 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 9m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b> * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a usos comerciales, institucionales y administrativos escala local o zonal de densidad baja.	<b>ZONA</b> <b>ECb2</b> Eje Comercial Densidad baja
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 150		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> Según 2.1.4.		<b>Parcela mínima</b> <b>Ancho : 12m</b> <b>Superficie: 300m<sup>2</sup></b>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b> <b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,2 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ESPACIOS LIBRES</b> <b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,5 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b> * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a comercio especializado a escala del Partido y a usos complementarios de la circulación vehicular de densidad baja.	<b>ZONA</b>   Eje de usos viarios Densidad baja
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 100		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b> Según 2.1.4. <b>Ancho : 20m</b> <b>Superficie: 600m<sup>2</sup></b>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  <b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  <b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Mínimo 6m <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,5 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima: 2.000m<sup>2</sup></b>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>  Es obligatorio forestar el RFR			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a comercio especializado a escala del Partido y a usos complementarios de la circulación vehicular de densidad baja.	<b>ZONA</b>  <b>XEVb</b>
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 100		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Eje de usos viarios Extraurbano Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>	
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 50m      Superficie: 2.500m<sup>2</sup></b>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,2 <b>FOT actual:</b> 0,4 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,20		<b>ELM:</b> FLO Mínimo 6m <b>RFRO:</b> Mínimo 10m <b>RL:</b> Mínimo ambos lados 6m <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 10.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			
Es obligatorio forestar el RFR			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinado a la localización de equipamiento comercial, institucional y de servicio y a usos complementarios de la circulación vehicular en AR y AC	<b>ZONA</b>   Eje rural de usos viarios
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 100(1)		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho</b> : 50m	<b>Superficie</b> : 5.000m <sup>2</sup>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,1 <b>FOT actual:</b> 0,2 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,20		<b>ELM:</b> FLO Mínimo 6m <b>RFRO:</b> Mínimo 20m <b>RL:</b> Mínimo ambos lados 6m <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 20.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			
(1) Sólo para usos hoteleros			
Es obligatorio forestar los RFR			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada a la localización de grandes industrias, talleres y depósitos no específicamente prohibidos en el territorio del Partido y usos complementarios de los mismos e incompatibles con el uso residencial.	<b>ZONA</b>   Industrial exclusiva Extraurbana
<b>BRUTA actual</b> no se fija	<b>NETA actual</b> No se fija		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> Según 2.1.4.	<b>Parcela mínima</b> <b>Ancho : 50m      Superficie: 4.000m<sup>2</sup></b>		
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  FOS: 0,5 FOT <b>actual</b> : 0,5 FOT <b>potencial</b> : no se fija CAS: 0,15		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  ELM: FLO Mínimo 6m RFRO: Mínimo 20m RL: Mínimo ambos lados 6m EUI: h/d < = 1,0 Pacios: Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales: No se admiten			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>  * Corresponde a la zona D de la ley 11.459 * Cuando por requerimiento del proceso productivo se haga necesario un incremento de altura, podrá solicitarse ante la AA. * Se deberán crear cortinas forestales en los retiros: RFR, FLO y RL.			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada a la localización de industrias consideradas no peligrosas, almacenaje y comercios poco compatibles con la existencia del uso residencial.	<b>ZONA</b>   Industrial dominante Extraurbana
<b>BRUTA actual</b> no se fija	<b>NETA actual</b> No se fija		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> Según 2.1.4.	<b>Parcela mínima</b> <b>Ancho : 40m      Superficie: 2.000m<sup>2</sup></b>		
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  FOS: 0,5 FOT actual: 0,5 FOT potencial: no se fija CAS: 0,15		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  ELM: FLO Mínimo 6m RFRO: Mínimo 10m RL: Mínimo ambos lados 6m EUI: h/d < = 1,0 Pacios: Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos urbanísticos Integrales: No se admiten			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>  * Corresponde a la zona C de la ley 11.459 * Cuando por requerimiento del proceso productivo se haga necesario un incremento de altura, podrá solicitarse ante la AA. * Se deberán crear cortinas forestales en los retiros: RFR, FLO y RL.			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de viviendas con baja densidad fomentándose la creación de un tejido abierto.	<b>ZONA</b>  <b>REb1</b>
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 100		
<b>BRUTA Potencial</b> No se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Exclusiva Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho</b> : 20m	<b>Superficie</b> : 600m <sup>2</sup>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS</b> : 0,5		<b>ELM</b> : FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2	
<b>FOT actual</b> : 0,8		<b>RFRO</b> : Mínimo 3m	
<b>FOT potencial</b> : no se fija		<b>RL</b> : Mínimo ambos lados para parcelas de más de 18m de frente, 3m	
<b>CAS</b> : 0,20		<b>EUI</b> : h/d < = 1,0	
		<b>Patios</b> : No se permiten	
<b>ALTURAS</b> : Según 2.2.4.		<b>HM</b> : 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima</b> : 3.000m <sup>2</sup>	
* Barrios Cerrados: Según 2.1.2.4.		<b>Parcela máxima</b> : 5 Has	
<b>CALIDAD AMBIENTAL</b> : Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de viviendas con baja densidad	<b>ZONA</b>  <b>REb2</b>
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 100		
<b>BRUTA Potencial</b> No se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Exclusiva Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>	
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 15m      Superficie: 375m<sup>2</sup></b>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2	
<b>FOT actual:</b> 0,8		<b>RFRO:</b> Mínimo 3m	
<b>FOT potencial:</b> no se fija		<b>RL:</b> Voluntarios	
<b>CAS:</b> 0,20		<b>EUI:</b> h/d < = 1,0	
		<b>Patios:</b> No se permiten	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de viviendas con baja densidad en parcelas relativamente pequeñas.	<b>ZONA</b>  <b>REb3</b>
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 150		
<b>BRUTA Potencial</b> No se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Exclusiva Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4. <b>Ancho</b> : 12m <b>Superficie</b> : 300m2			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS</b> : 0,6 <b>FOT actual</b> : 1,0 <b>FOT potencial</b> : no se fija <b>CAS</b> : 0,20		<b>ELM</b> : FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO</b> : Voluntario <b>RL</b> : Voluntarios <b>EUI</b> : h/d < = 1,0 <b>Patios</b> : No se permiten	
<b>ALTURAS</b> : Según 2.2.4. <b>HM</b> : 6m			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima</b> : 2.000m2			
<b>CALIDAD AMBIENTAL</b> : Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de viviendas con baja densidad con preservación del tejido	<b>ZONA</b>  <b>REb4</b> Residencial Exclusiva Densidad baja
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 150		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4. <b>Ancho</b> : 12m <b>Superficie:</b> 300m2			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1 = (Largo-20)/2	
<b>FOT actual:</b> 1,0		<b>RFRO:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra	
<b>FOT potencial:</b> no se fija		<b>RL:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra	
<b>CAS:</b> 0,20		<b>EUI:</b> h/d < = 1,0	
		<b>Patios:</b> No se permiten	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000m2			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización extraurbana de viviendas con muy baja densidad	<b>ZONA</b>  <b>XREbb</b>
<b>BRUTA actual</b> 45	<b>NETA actual</b> 60		
<b>BRUTA Potencial</b> 110	<b>NETA potencial</b> 150	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Exclusiva Extraurbana Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4. <b>Ancho</b> : 30m <b>Superficie:</b> 1500m <sup>2</sup>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,40 <b>FOT actual:</b> 0,50 <b>FOT potencial:</b> 0.80 <b>CAS:</b> 0,20		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Mínimo 6m <b>RL:</b> Mínimo ambos lados 3m <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> No se permiten	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 10.000m <sup>2</sup>	
* Barrios cerrados: Según 2.1.2.4.		<b>Parcela:</b> Sin restricción de superficie	
* Club de Campo: Según 1.8.6.4		<b>Parcela:</b> Sin restricción de superficie	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de las misma, con baja densidad.	<b>ZONA</b>  <b>RDb1</b>
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 100		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Dominante Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b> Según 2.1.4. <b>Ancho : 12m</b> <b>Superficie: 300m<sup>2</sup></b>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  <b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,15		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  <b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> 6m			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de la misma con baja densidad.	<b>ZONA</b>  <b>RDb2</b>
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 150		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Dominante Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4. <b>Ancho : 12m</b> <b>Superficie: 300m<sup>2</sup></b>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2	
<b>FOT actual:</b> 1,0		<b>RFRO:</b> Voluntario	
<b>FOT potencial:</b> no se fija		<b>RL:</b> Voluntarios	
<b>CAS:</b> 0,15		<b>EUI:</b> h/d < = 1,0	
		<b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> 6m			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de la misma con baja densidad, la que podrá incrementarse con la incorporación de la infraestructura faltante.	<b>ZONA</b>  <b>RDb3</b>
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 150		
<b>BRUTA Potencial</b> No se fija	<b>NETA Potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Dominante Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho</b> : 12m	<b>Superficie</b> : 300m <sup>2</sup>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> 1,4 <b>CAS:</b> 0,15		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios, con baja densidad y protección del tejido actual, contemplándose el incremento de la densidad con la incorporación de la infraestructura .	<b>ZONA</b>  <b>RDb4</b>  Residencial Dominante Densidad baja
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 150		
<b>BRUTA Potencial</b> No se fija	<b>NETA Potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>  Según 2.1.4. <b>Ancho</b> : 12m <b>Superficie:</b> 300m <sup>2</sup>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  <b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> 1,4 <b>CAS:</b> 0,15		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  <b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra <b>RL:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de la misma con densidad media y protección del tejido actual.	<b>ZONA</b>   Residencial Dominante Densidad media baja
<b>BRUTA actual</b> 215	<b>NETA actual</b> 300		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA Potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b> Según 2.1.4. <b>Ancho : 15m</b> <b>Superficie: 375m<sup>2</sup></b>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  FOS: 0,6 FOT actual: 1,4 FOT potencial: no se fija CAS: 0,15		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  ELM: FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 RFRO: Prohibido RL: Prohibidos EUI: h/d < = 1,0 Patios: Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima: 2.000m<sup>2</sup></b>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada a localización de viviendas de baja densidad y a una amplia variedad de usos comerciales complementarios de las mismas	<b>ZONA</b>  <b>RCb1</b> Residencial Comercial Densidad baja
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 100		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b> Según 2.1.4. <b>Ancho : 12m</b> <b>Superficie: 300m2</b>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  <b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  <b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada a localización de viviendas de baja densidad y a una amplia variedad de usos comerciales complementarios de las mismas.	<b>ZONA</b>  <b>RCb2</b>
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 150		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Comercial Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4. <b>Ancho : 12m</b> <b>Superficie: 300m2</b>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> 6m			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada a localización de viviendas de densidad media baja y una variedad de usos comerciales complementarios de las mismas fomentándose la preservación del tejido existente.	<b>ZONA</b>  <b>RCmb</b>
<b>BRUTA actual</b> 215	<b>NETA actual</b> 300		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA Potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Comercial Densidad media baja
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b> Según 2.1.4. <b>Ancho : 15m</b> <b>Superficie: 375m<sup>2</sup></b>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  <b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,4 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  <b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Prohibido <b>RL:</b> Prohibidos <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima : 2.000m<sup>2</sup></b>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada a localización de viviendas con baja densidad y una variedad de usos complementarios de las mismas, tanto comerciales como industriales.	<b>ZONA</b>  <b>RIb1</b> Residencial Industrial Densidad baja
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 100		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b> Según 2.1.4. <b>Ancho : 12m</b> <b>Superficie: 300m<sup>2</sup></b>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  <b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  <b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales : No se admiten			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada a localización de viviendas con baja densidad y una variedad de usos complementarios de las mismas, tanto comerciales como industriales.	<b>ZONA</b>  <b>RIb2</b> Residencial Industrial Densidad baja
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 150		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4. <b>Ancho : 12m</b> <b>Superficie: 300m<sup>2</sup></b>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2	
<b>FOT actual:</b> 1,0		<b>RFRO:</b> Voluntario	
<b>FOT potencial:</b> no se fija		<b>RL:</b> Voluntarios	
<b>CAS:</b> 0,10		<b>EUI:</b> h/d < = 1,0	
		<b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> 6m			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales : No se admiten			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinadas a la producción agrícola, ganadera y forestal.	<b>ZONA</b>  Agropecuaria
<b>BRUTA actual</b> no se fija	<b>NETA actual</b> 5 (1)		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> Según lo dispuesto en 2.1.1.			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  FOS: 0,1 FOT actual: 0,1 FOT potencial: no se fija CAS: no se fija		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  FLO, RFRO, RL: Las construcciones se separarán 10m como mínimo de todos los ejes divisorios del predio. EUI: h/d < = 1,0 Patios: No se permiten	
ALTURAS: Según 2.2.4.		HM: 6 m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. Parcela mínima: 50.000m <sup>2</sup> * Barrios cerrados: Según 2.1.2.4. Parcela: Sin restricción de superficie			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b> (1) o la que surja de una vivienda por parcela * Se deberán forestar los retiros cuando existan construcciones hasta 10m de los mismos. * Cuando por requerimiento del proceso productivo se haga necesario un incremento de altura, podrá solicitarse ante la AA.			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinadas a las actividades recreativas, ociosas o activas	<b>ZONA</b>  Esparcimiento
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 100		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> Según 2.1.4. <b>Parcela mínima</b> <b>Ancho : 50m</b> <b>Superficie: 5.000m<sup>2</sup></b>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  FOS: 0,1 FOT <b>actual</b> : 0,2 FOT <b>potencial</b> : no se fija CAS: 0,50		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  ELM: FLO Mínimo 6m RFRO: Mínimo 10m RL: Mínimo ambos lados 6m EUI: h/d < = 1,0 Pacios: No se permiten	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6 <b>Parcela mínima: 50.000m<sup>2</sup></b> Toda propuesta de construcción, ampliación, modificación o cambio de uso deberá incluir un Estudio de Impacto Urbanístico.			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b> Se deberán forestar los retiros RFR, RL y FLO			

<b>DENSIDAD</b> hab./Ha.		<b>CARACTER</b> Destinadas a ser habilitadas paulatinamente para usos urbanos de acuerdo a la demanda, admitiéndose mientras tanto el desarrollo de actividades que no comprometan su futuro.	<b>ZONA</b>  <b>ZRAU</b>  Reserva ampliación urbana
<b>BRUTA actual</b> no se fija	<b>NETA actual</b> 5 (1)		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> Según lo dispuesto en el Título 2.1 para el área en que se encuentra.			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  FOS: 0,1 FOT actual: 0,1 FOT potencial: no se fija CAS: no se fija		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  FLO, RFRO, RL: Las construcciones se separarán 10m como mínimo de todos los ejes divisorios del predio EUI: h/d < = 1,0 Pacios: No se permiten	
ALTURAS: Según 2.2.4.		HM: 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b> * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup> * Barrio Cerrado: Según 2.1.2.4. <b>Parcela máxima:</b> Según normas vigentes.			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Para usos no residenciales de acuerdo a dictamen de la AA para cada caso en particular a partir del Estudio de Impacto Urbanístico			
<b>OBSERVACIONES</b> (1) o la que surja de una vivienda por parcela			

# **ANEXO II**

## **Cuadro Síntesis De Indicadores Urbanísticos**

**ANEXO II. CUADRO RESUMEN DE INDICADORES URBANISTICOS**

ZONA	SUBDIVISION		DENSIDAD				FOS	FOT	RETIROS		FONDO LIBRE Mínimo m	ALTURA MAXIMA m	ESPACIO URBANO INTERNO h/d	PATIO AUXILIAR
	LOTE Lado m	MINIMO Superficie m <sup>2</sup>	ACTUAL		POTENCIAL				FRENTE s/2.2.2.3.1. m	LATERALES s/2.2.2.3.2. m				
			Bruta hab./Ha	Neta hab./Ha	Bruta hab./Ha	Neta hab./Ha								
CPm	15	375	320	450	-	-	0,60	1,80	Prohibido	Prohibidos	S/2.2.2.2.1.	s/AA	1,5	s/2.2.3.
CLb	12	300	110	150	-	-	0,60	1,20	Voluntario	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	9	1,5	s/2.2.3.
Ecb1	12	300	110	150	-	-	0,60	1,20	Voluntario	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	9	1,5	s/2.2.3.
Ecb2	12	300	110	150	-	-	0,60	1,20	Voluntario	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	6	1,5	s/2.2.3.
Evb	20	600	70	100	-	-	0,60	1,00	Mínimo 6	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	6	1,0	s/2.2.3.
ER	50	5000	70	100(H)	-	-	0,10	0,20	Mínimo 20	Mínimo 6	6	6	1,0	s/2.2.3.
Reb1	20	600	70	100	-	-	0,50	0,80	Mínimo 3	parcelas >18m de frente 3	S/2.2.2.2.1.	6	1,0	No permitido
Reb2	15	375	70	100	-	-	0,60	0,80	Mínimo 3	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	6	1,0	No permitido
Reb3	12	300	110	150	-	-	0,60	1,00	Voluntario	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	6	1,0	No permitido
Reb4	12	300	110	150	-	-	0,60	1,00	s/AA	s/AA	S/2.2.2.2.1.	s/AA	1,0	No permitido
RDb1	12	300	70	100	-	-	0,60	1,00	Voluntario	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	6	1,0	s/2.2.3.
RDb2	12	300	110	150	-	-	0,60	1,00	Voluntario	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	6	1,0	s/2.2.3.
RDb3	12	300	110	150	-	-	0,60	1,00	Voluntario	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	6	1,0	s/2.2.3.
RDb4	12	300	110	150	-	-	0,60	1,00	s/AA	s/AA	S/2.2.2.2.1.	s/AA	1,0	s/2.2.3.
RDmb	15	375	215	300	-	-	0,60	1,40	Prohibido	Prohibidos	S/2.2.2.2.1.	s/AA	1,0	s/2.2.3.
RCb1	12	300	70	100	-	-	0,60	1,00	Voluntario	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	6	1,0	s/2.2.3.
RCb2	12	300	110	150	-	-	0,60	1,00	Voluntario	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	6	1,0	s/2.2.3.
RCmb	15	375	215	300	-	-	0,60	1,40	Prohibido	Prohibidos	S/2.2.2.2.1.	s/AA	1,0	s/2.2.3.
Rlb1	12	300	70	100	-	-	0,60	1,00	Voluntario	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	6	1,0	s/2.2.3.
Rlb2	12	300	110	150	-	-	0,60	1,00	Voluntario	Voluntarios	S/2.2.2.2.1.	6	1,0	s/2.2.3.
XEVb	50	2500	70	100	-	-	0,20	0,40	Mínimo 10	Mínimo 6	6	6	1,0	s/2.2.3.
XID	40	2000	-	-	-	-	0,50	0,50	Mínimo 10	Mínimo 6	6	-	1,0	s/2.2.3.
XIE	50	4000	-	-	-	-	0,50	0,50	Mínimo 20	Mínimo 6	6	-	1,0	s/2.2.3.
XREbb	30	1500	45	60	110	150	0,40	0,50	Mínimo 6	Mínimo 3	S/2.2.2.2.1.	6	1,0	No permitido
ZE	50	10000	70	100	-	-	0,10	0,20	Mínimo 10	Mínimo 6	6	6	1,0	No permitido

(H) Sólo para hotelería

# **ANEXO III**

## **Delimitación Literal de los Polígonos que definen Áreas y Zonas**

## **ANEXO III. Delimitación literal de los polígonos que definen Áreas y Zonas**

### **I. DELIMITACION DE AREAS**

#### **1.1. AREAS URBANAS**

Las AU del Partido de Exaltación de la Cruz son las que se delimitan a continuación:

##### **1.1.1. Capilla del Señor**

Desde la intersección de las vías del FCG Urquiza y el FCG Mitre; por éstas hasta la calle Etchegoyen; por ésta hasta la calle Constantini; por ésta hasta el lado Oeste de la Manzana 3 d de la Circunscripción I, Sección B, por éste hasta su intersección con la calle Exaltación; por ésta hasta su intersección con la calle La Lata; por ésta hasta su intersección con la calle Córdoba; por ésta hasta la calle Irizar; por ésta hasta la continuación de la calle Exaltación; por ésta y su continuación Independencia hasta la calle Antártida; por ésta hasta su intersección con la calle San Juan; por ésta hasta el Arroyo de la Cruz; por éste hasta su intersección con las vías del FCG Urquiza; por éstas hasta su intersección con la calle José Manuel Estrada; por la continuación de ésta hacia el Sudoeste hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle sin abrir ubicada al Noroeste de la Manzana 16 de la Circunscripción I, Sección E; por ésta hasta la calle Martín Fierro; por ésta hasta su intersección con la calle Irizar; por ésta hasta su intersección con las vías del FCG Urquiza y por éstas hasta su intersección con las vías del FCG MITRE.

Barrio San José : Circunscripción II, Sección C, Manzanas 13a, 13b, 13c, 14a, 14b, 14c, 14d, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28a, 28b, 29, 30, 31, 32, 36 y parcela 399.

Barrio Esperanza: Circunscripción II, Sección F, Manzanas 126, 127, 132, 133, 136, 137, 139, 140.

Apeadero Orlando: Circunscripción III, Sección E, Quintas Varias, Parcela 599.

##### **1.1.2. Los Cardales**

Desde la intersección de la calles Solís y San Antonio de Areco; por ésta hasta la calle Sargento Cabral; por ésta hasta la calle San Pedro; por ésta y su continuación hasta su intersección con el límite Norte de las parcelas 62a y 63 de la Circunscripción II - Sección L; por ésta hasta el lado Oeste de la misma parcela 63; por éste hasta las vías del FCG Mitre; por el lado Oeste de éstas hasta la calle Santa Fé; por ésta hasta su intersección con la calle Justo; por ésta hasta el límite Norte de las parcelas 138 y 139 de la Circunscripción II, Sección S; por éste hasta la calle 20 de Junio; por ésta hasta la Av. Belgrano; por ésta hasta la Ruta Provincial 6; por ésta hasta la calle General Rodríguez; por ésta hasta la calle Solís y por ésta hasta la calle San Antonio de Areco. Se incluyen, además, las manzanas 1, 2, 3, 6 de la Circunscripción II, Sección J y las parcelas 119c, 119d, 119e y 120k de la misma Circunscripción y las manzanas 17, 18, 19, 20, 42, 43, 44, 45, 67, 68, 69, 70, 92, 93, 94 y 95 de la Circunscripción II, Sección R.

##### **1.1.3. Parada Robles - Villa Preceptor Manuel Cruz - Barrio El Zorzal**

Circunscripción IV, Sección C, Manzanas 320, 321, 322, 323, 324.

Circunscripción IV, Sección F, Manzanas 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 26, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 86, 87, 88, 89, 140, 141, 142, 143, 144, Fracción I y Parcelas 823, 825, 847e y 848a.

Circunscripción IV, Sección G, Manzanas 1, 2, 3, 31, 35, Fracciones I, II, III, IV y Parcelas 826f, 826e, 827, 828a, 828b, 829 y 849b.

Circunscripción IV, Sección H, Manzanas 77, 97, 98, 118, 119, 120, 141, 142, 143.

#### **1.1.4. Pavón - Carlos Lemeé**

Circunscripción II, Sección K, Manzanas 11, 12, 13, 27, 28, 29.

Circunscripción III, Sección P, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, parcelas 615a, 615b, 615c, 616, 617a, 618a, 619a, 621a, 622 y cuadro de la estación Pavón del FCG Urquiza.

Circunscripción II, Sección Q, Manzanas 16, 17, 18, 19, 38, 39, 40, 41, 48, 49, 62, 63, 75, 76, 87, 88, 99, 100, 101, 112, 113, 114, 125, 126, 140, 151, 152, 172, 173, 180, 181, 182a, 194, 195, 204, 209a, 209b, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 227a, 227b, 228, 229, 230, 232, 233 y parcela 510b.

Circunscripción II, Sección P, Manzanas 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 139, 140.

#### **1.1.5. Diego Gaynor**

Circunscripción VI, Sección B, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 41, 42, 43, 51, 52, 53, 61, 62, y cuadro de la estación Diego Gaynor del FCG Mitre.

Circunscripción VII, Sección X, Manzanas 146, 147, 169, 170, 171, 194, 195, 196, 197, 221, 222, 223, 224 y 225.

#### **1.1.6. La Lata**

Circunscripción V, Sección M, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y Fracciones I y II correspondientes al cuadro de la estación La Lata del FCG Urquiza.

#### **1.1.7. Arroyo de la Cruz**

Circunscripción III, Sección B, Manzanas 7, 8, 9, 10, 17, 18, 20, 21, 28, 29, 30, 31, 38, 39, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 59, 60, 62, 63, 64, 71, 72, 73, 74, 81, 82, 84, 85, 86, 93, 94, 95, 96, 103, 104, 106, 107, 108a, 108b, 109a, 109b, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, Parcelas 666k y 666m y cuadro de la estación Arroyo de la Cruz del FCG Belgrano.

#### **1.1.8. Etchegoyen**

Circunscripción IV, Sección K, Manzanas 1 y 2 y cuadro de la estación Etchegoyen del FCG Urquiza.

#### **1.1.9. Torres**

Circunscripción IV, Sección U, Manzanas 46, 47, 52, 53, 60, 61, 65, 66, 78, 79 y Fracción I.

## **1.2. AREAS COMPLEMENTARIAS**

Las AC del Partido de Exaltación de la Cruz son las que se delimitan a continuación:

### **1.2.1. Capilla del Señor**

Circunscripción V, Parcelas 1253, 1277b, 1277e, 1277f, 1277g y parte no incluida en el AU de la parcela 1278d.

Circunscripción I, Sección B, Fracción I y Quinta 7.

Circunscripción V, Parcelas 1292, 1293a, 1293b, 1293c, 1293d, 1293e, 1294, 1295a, 1295b, 1296, 1297, 1298c, 1298d, 1298e, 1298f, 1298h, 1298k, 1298m, 1298n, 1298r, 1298s, 1298t, 1298u, 1298v, 1298w.

Circunscripción I, Sección C, Chacra 1 y Chacra 2.

Circunscripción V, Sección Q, Parcelas 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312.

Circunscripción II, Parcelas 286a, 287, 297a, 297b, 384, 387a, 389, 390a, 391b, 391c, 391e, 391f, 391g, 391h, 392a, 392b, 392e, 392f, 392g.

Circunscripción II, Sección C, Parcelas 395e, 396d, 397a, 397b.

### **1.2.2. Los Cardales**

Circunscripción II, Sección J, Parcelas 120c, 120d, 120e, 120f, 120h, 120r, 120s, 120t, 121a y 121b.

Circunscripción II, Sección L, Parcelas 62a, 63, 64a, 64b, 65, 66a y 66b.

Circunscripción II, Sección S, Parcelas 70, 71, 72b, 74b, 74c, 74d, 77b, 77c, 77d, 81, 82, 83, 84 y 85.

Circunscripción II, Sección R, Parcelas 138, 139, 140, 141, 142, 143a, 143b, 143c, 143d, 143e, 143f, 143g, 143h, 143j, 143k, 143m, 143n, 144, 145a, 145b, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159a, 159b, 160a, 160b, 161a, 161b, 162a, 162b, 163a, 163b, 163c, 164, 1909a, 1909b, 1909c, 1910a, 1910b, 1911, 1912a, 1912b, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932a, 1932b, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949 y 1950.

### **1.2.3. Parada Robles y Villa Preceptor Manuel Cruz**

Circunscripción IV, Sección A, Fracción II y Parcelas 769c, 769d, 769e, 769g, 769h, 769k, 769p, 769r, 769s, 769t, 769u, 769x, 769w, 770, 772a, 772b, 772c y 782.

Circunscripción IV, Sección H, Parcelas 822a, 848c, 848d, 922 y 925a.

### **1.2.4. Pavón y Carlos Lemeé**

Circunscripción II, Sección K, Fracciones I y II, Parcela 611f.

Circunscripción II, Sección Q, Quinta 1, Fracción I de la Quinta 2, Quinta 3, Quinta 5, Fracción I de la Quinta 6, Fracción I de la Quinta 7 y Parcelas 481a, 481b, 482a, 483a, 506, 526a, 527 y parte de la parcela 523a hacia el Sudeste de la prolongación virtual del límite Noroeste de la parcela 527.

Circunscripción II, Sección P, Parcelas 465a, 468, 469 y 470g.

### **1.2.5. Diego Gaynor**

Circunscripción VI, Sección B, Fracciones I y II de la Quinta 1 y Quinta 2.

## **1.3. AREA RURAL**

El resto del Partido no incluido en las áreas delimitadas como AU y AC.

## **2. DELIMITACION DE SUBAREAS**

### **2.1. SUBAREA URBANIZADA (SAU)**

#### **2.1.1. Capilla del Señor**

Desde la intersección de la vías del FCG Urquiza con las vías del FCG Mitre; por éstas hasta el Arroyo de la Cruz; por éste hasta su intersección con las vías del FCG Urquiza y por éstas hasta las vías del FCG Mitre, punto de inicio de esta delimitación.

#### **2.2. SUBAREA SEMIURBANIZADA (SASU)**

El resto de las AU no incluidas en la SAU descripta precedentemente.

## **3. DELIMITACION DE ZONAS**

### **3.1. CAPILLA DEL SEÑOR**

#### **3.1.1. Centro Principal CPm**

Desde la intersección de la calle Padre Fahy con la calle Urcelay - Mitre; por ésta hasta la calle Rivadavia; por ésta hasta la calle Belgrano - Irigoyen; por ésta hasta la calle Fahy y por ésta hasta la calle Urcelay - Mitre y las parcelas frentistas a las calles Urcelay - Mitre, Rivadavia y Belgrano - Irigoyen de este perímetro.

#### **3.1.2. Eje Comercial de densidad baja ECb2**

Parcelas frentistas a la calle Casco desde la calle Independencia hasta las vías del FCG Mitre.

Parcelas frentistas sobre la acera Oeste de la calle Irizar desde la calle Córdoba hasta las vías del FCG Mitre.

#### **3.1.3. Residencial exclusiva de densidad baja REb2**

Desde la intersección de la calle Irizar con las vías del FCG Urquiza; por éstas hasta la continuación de la calle Estrada; por ésta hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle sin abrir ubicada al Noroeste de la manzana 16 de la Circunscripción I, Sección E; por ésta hasta la calle Martín Fierro; por ésta hasta la intersección con la calle Irizar y por ésta hasta su intersección con las vías del FCG Urquiza, exceptuando la parte correspondiente al cuadro de la estación Capilla del FCG Urquiza.

#### **3.1.4. Residencial exclusiva de densidad baja REb3**

Desde la intersección de la calle Etchegoyen y Arroyo de la Cruz; por ésta hasta la calle Pavón; por ésta hasta la calle Constantini; por ésta hasta la calle Irizar; por ésta hasta la calle Rojo; por ésta hasta la calle Etchegoyen y por ésta hasta su intersección con la calle Arroyo de la Cruz.

#### **3.1.5. Residencial exclusiva de densidad baja REb4**

Desde la intersección de la calle Lavalle y 25 de Mayo; por ésta hasta el Arroyo de la Cruz; por éste hasta las vías del FCG Urquiza; por éstas hasta la calle Lavalle y por ésta hasta su intersección con la calle 25 de Mayo.

Desde la intersección de las vías del FCG Urquiza y la calle Urcelay; por ésta hasta la calle Pellegrini; por ésta y su continuación hasta las vías del FCG Urquiza; por éstas hasta su intersección con la calle Urcelay.

#### **3.1.6. Residencial exclusiva extraurbana de densidad muy baja XREbb**

Circunscripción II, Sección R, Parcelas 29a, 112c, 112d

Circunscripción II, Sección J, Quinta 42

Circunscripción VI, Quinta 4, Quinta 5, Quinta 6, Quinta 7 y Parcelas

1250b,1330,1331,1332e,1332f,1333,1339,1340,1341,1343, 1345, 1346, 1347a, 1347b, 1347d, 1347e, 1349a, 1349b, 1350 y 1351a, 1351b, 1351c, 1351d, 1351e,1351f,1352,1353,1354.

Circunscripción V, Parcelas 1238a, 1238d, 1238e, 1238f, 1238g, 1238k, 1238m, 1238j, 1251, 1252a, 1252b, 1254, 1255, 1256a, 1256b, 1258a, 1258b, 1258c, 1258d, 1258e, 1258f, 1258g,1258h, 1258i,1258j, 1259a, 1259b, 1259c, 1259d, 1260a, 1260b, 1260c, 1260d, 1260e, 1261a, 1261b, 1261c, 1261d, 1262a, 1262b, 1262c, 1262d, 1263b, 1263c, 1263d, 1263e, 1263f, 1265a, 1265b, 1265c, 1265d, 1266, 1267, 1269,1270, 1271, 1272, 1273, 1274 y 1276a.

Circunscripción IV, Parcelas 723,724a, 725a, 725c, 725d, 726a, 727a, 731a, 731b, 732, 734a, 734b.

Circunscripción V, Sección Q, Quinta 31, Quinta 32, Quinta 33, Quinta 34, Quinta 35, Quinta 46, Quinta 47, Quinta 48, Quinta 49, Quinta 50, Quinta 62, Quinta 63, Quinta 64, Quinta 65 y Parcelas 1238a, 1238c, 1287a, 1287b, 1290b, 1290c, 1290d, 1291, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304,1305 y 1306.

Circunscripción III, Sección G, Quintas 2, 3, 4, 6, 7, 8

Circunscripción III, Sección Rural, Parcelas 644b,644c,668b,668c,670a,671a,672,673, 674, 675,693d,694a,694b,695a,710a,714a,715a,716,717a,717b,718,719.

#### **3.1.7. Residencial dominante de densidad baja RDb2**

Desde la intersección de la calle Casco con la calle Independencia; por ésta hasta la calle Antártida; por ésta hasta la calle San Juan; por ésta hasta el Arroyo de la Cruz; por éste hasta la continuación virtual del eje de la calle Libertad; por éste hasta la calle Sosa; por ésta hasta la calle Lázaro; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Casco, por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta su intersección con la calle Independencia.

Desde la intersección de la calle La Lata y Córdoba; por ésta hasta la calle Irizar; por ésta hasta la calle Constantini; por ésta hasta la calle Pavón; por ésta hasta la calle Arroyo de la Cruz, por ésta hasta la calle Etchegoyen; por ésta hasta la calle Constantini; por ésta hasta el límite Noroeste de la manzana 3d de la Circunscripción I, Sección B; por éste hasta la calle Exaltación; por ésta hasta la calle La Lata; por ésta hasta su intersección con la calle Córdoba.

### **3.1.8. Residencial dominante de densidad baja RDb3**

Desde la intersección de la calle Constitución y Casco; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta su intersección con las vías del FCG Mitre; por éstas hasta la prolongación de la calle Alem; por ésta hasta la calle Constitución; por ésta hasta su intersección con la calle Casco cerrando el polígono; y la totalidad de la manzana 30 de la Circunscripción I, Sección B.

### **3.1.9. Residencial Dominante de densidad baja RDb4**

Desde la intersección de las vías del FCG Urquiza y las vías del FCG Mitre; por éstas hasta la calle Irizar; por ésta hasta la calle San Martín; por ésta hasta la calle Monteagudo; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Ameghino; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Pellegrini; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Urcelay; por ésta hasta las vías del FCG Urquiza y por éstas hasta su intersección con las vías del FCG Mitre.

### **3.1.10. Residencial dominante de densidad media baja RDmb**

Desde la intersección de las calles Pellegrini y Urcelay; por ésta hasta la calle Fahy; por ésta hasta la calle Irigoyen - Belgrano; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Rivadavia; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Balcarce; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Caseros; por ésta hasta el Arroyo de la Cruz; por éste hasta la calle 25 de Mayo; por ésta hasta la calle Pellegrini y por ésta hasta su intersección con la calle Urcelay.

### **3.1.11. Residencial comercial de densidad baja RCb1**

Apedero Orlando - Circunscripción III, Sección E, Quintas Varias, Parcela 599.

### **3.1.12. Residencial comercial de densidad baja RCb2**

Barrio San José - Circunscripción II, Sección C, Manzanas 13a, 13b, 13c, 14a, 14b, 14c, 14d, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28a, 28b, 29, 30, 31, 32, 36 y parcela 399.

Barrio Esperanza - Circunscripción II, Sección F, Manzanas 126, 127, 132, 133, 136, 137, 139 y 140

### **3.1.13. Residencial comercial de densidad media baja RCmb**

Desde la intersección de las calles Monteagudo y San Martín; por ésta hasta la calle Alem; por ésta hasta las vías del FCG Mitre; por éstas hasta el Arroyo de la Cruz; por éste hasta la Ruta 39; por ésta y su continuación la calle Balcarce, incluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Rivadavia; por ésta, incluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Mitre - Urcelay; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma hasta la calle Fahy, hasta su intersección con la calle Pellegrini; por ésta incluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Ameghino; por ésta incluidas las parcelas frentistas a la misma,

hasta la calle Monteagudo; por ésta incluidas las parcelas frentistas a la misma hasta su intersección con la calle San Martín.

### **3.1.14. Residencial industrial de densidad baja Rib2**

Desde la intersección de las calles Casco y Lázaro; por ésta, incluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Sosa; por ésta hasta el límite norte de las manzanas 81, 82 y 83 de la Circunscripción I, Sección C; por éste hasta el límite Este de las parcelas 83 y 91 de la citada Sección; por este hasta las vías del FCG Mitre, por éstas hasta la calle Casco; por ésta, excluidas las parcelas frentistas de la acera Este, hasta su intersección con la calle Lázaro.

### **3.1.15. Zona de esparcimiento ZE**

Circunscripción II, Parcelas 278, 279, 555a, 555b y 556.

Circunscripción II, Parcela 1357a

### **3.1.16. Zona de Protección ZPH**

Desde la intersección de las vías del FCG Urquiza con las vías del FCG Mitre; por éstas hasta el Arroyo de la Cruz; por éste hasta su intersección con las vías del FCG Urquiza y por éstas hasta las vías del FCG Mitre.

### **3.1.17. Zonas de Recuperación ZRC**

Parte de la Fracción I de la Circunscripción I, Sección C, cuyo perímetro se extiende desde la intersección de la calle Sosa y la prolongación virtual de la calle Libertad; por ésta hasta el Arroyo de la Cruz; por éste hasta el límite Norte de las manzanas 81, 82 y 83 de la Circunscripción I, Sección C y del ZUE4; por éste hasta la calle Sosa y por ésta hasta la prolongación virtual de la calle Libertad, punto inicial de esta descripción.

Desde la intersección de la prolongación de la calle Alem y la calle Independencia; por ésta hasta la calle Casco; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma hasta la calle Constitución; por ésta hasta la continuación de la calle Alem y por ésta hasta la calle Independencia. Se excluye la manzana 30 de la Circunscripción I, Sección B.

### **3.1.18. Zona de reserva para ampliación urbana ZRAU**

Circunscripción V, Parcelas 1253, 1277b, 1277e, 1277f, 1277g y parte no incluida en el AU de la parcela 1278d.

Circunscripción I, Sección B, Fracción I y Quinta 7.

Circunscripción V, Parcelas 1292, 1293a, 1293b, 1293c, 1293d, 1293e, 1294, 1295a, 1295b, 1296, 1297, 1298c, 1298d, 1298e, 1298f, 1298h, 1298k, 1298m, 1298n, 1298r, 1298s, 1298t, 1298u, 1298v y 1298w.

Circunscripción I, Sección C, Quinta 1 y Quinta 2.

Circunscripción V, Sección Q, parcelas 1307, 1308, 1309, 1310, 1311 y 1312

Circunscripción II, Parcelas 287, 297a, 297b, 387a, 389, 390a, 391b, 391c, 391e, 391g, 391h, 392a, 392b, 392e, 392f y 392g.

Circunscripción II, Sección C, Parcelas 395e, 396d, 397a y 397b.

### **3.1.19. Zonas de usos específicos ZUE**

ZUE1: Estación Capilla del Señor del FCG Mitre. Sin nomenclatura catastral

ZUE2: Estación Capilla del Señor del FCG Urquiza. Sin nomenclatura catastral.

ZUE3: Cementerio de Capilla del Señor.

ZUE4: Planta de tratamiento de líquidos cloacales. Circunscripción I, Sección C, parte de la Fracción I de la Quinta 6 no incluida en Zona de recuperación **ZRC**.

ZUE5: Paseo Arco Iris. Circunscripción I, Sección C, Fracción III.

ZUE6: Polideportivo municipal. Circunscripción V, Parcelas 1275 y 1276b.

### **3.1.20. Precintos industriales PI**

PI Granja Tres Arroyos S.A. - Circunscripción I, Sección B, Chacra 4, Parcela 3a

PI Cusenier S.A. - Circunscripción II, Parcela 391d.

## **3.2. LOS CARDALES**

### **3.2.1. Centro Local CLb**

Desde la intersección de la calle San Martín con Estrada; por ésta hasta la calle Buenos Aires; por ésta hasta la calle Pueyrredón; por ésta hasta la calle Alem; por ésta hasta la calle Rivadavia; por ésta hasta la calle San Martín; por ésta, incluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta su intersección con la calle Estrada.

### **3.2.2. Eje comercial de densidad baja ECb1**

Parcelas frentistas a la calle San Martín desde la calle San Pedro hasta la calle Estrada.

### **3.2.3. Residencial exclusiva de densidad baja REb1**

Desde la intersección con la calle Juan B. Justo por ésta hasta el límite Norte de las parcelas 138 y 139 de la Circunscripción II, Sección R; por ésta hasta la calle 20 de Junio; por ésta hasta la calle Jujuy; y por ésta hasta la calle Juan B. Justo .

### **3.2.4. Residencial comercial de densidad baja RCb1**

Desde la intersección de las calles Solís y San Antonio de Areco; por ésta hasta la Ruta Provincial 6; por ésta hasta la calle Gral. Rodríguez; por ésta hasta la calle Solís y por ésta hasta su intersección con la calle San Antonio de Areco.

Desde la intersección de la Ruta Provincial 6 con la continuación de la calle San Antonio de Areco; por ésta hasta la calle Sargento Cabral; por ésta hasta la calle San Pedro; por ésta hasta la calle San Martín; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Sarmiento; por ésta hasta la calle Sargento Cabral; por ésta hasta la calle Mitre; por ésta hasta la Ruta Provincial 6; por ésta hasta su intersección con la continuación de la calle San Antonio de Areco.

Desde la intersección de la calle San Martín y la calle San Pedro; por ésta hasta el límite Norte de las parcelas 62a y 63 de la Circunscripción II, Sección L; por ésta hasta el lado Oeste de la misma parcela 63; por ésta hasta las vías del FCG Mitre; por éstas hasta la calle Alem; por ésta hasta la continuación virtual de la calle Los Tilos; por ésta hasta la calle San Martín; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta su intersección con la calle San Pedro.

### **3.2.5. Residencial comercial de densidad baja RCb2**

Desde la intersección de la Ruta Provincial 6 y la calle Colón; por ésta hasta la calle Belgrano; por ésta hasta la calle Guido Spano; por ésta hasta la calle Fleming; por ésta hasta la calle Urquiza; por ésta hasta la calle Jujuy - Belgrano; por ésta hasta la Ruta Provincial 6 y por ésta hasta su intersección con la calle Colón.

Desde la intersección de la Ruta Provincial 6 y la calle De Luca; por ésta hasta la calle Sargento Cabral; por ésta hasta la calle Sarmiento; por ésta hasta la Av. San Martín; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Moreno; por ésta hasta la Ruta Provincial 6 y por ésta hasta su intersección con la calle De Luca.

Desde la intersección de la Av. San Martín y la continuación virtual de la calle Los Tilos; por ésta hasta la calle Alem; por ésta hasta la calle Pueyrredón; por ésta hasta la calle Buenos Aires; por ésta hasta la calle Estrada; por ésta hasta la Av. San Martín y por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la continuación virtual de la calle Los Tilos.

Desde la intersección de las calles Belgrano y Urquiza; por ésta hasta la calle Fleming; por ésta hasta la calle Guido Spano; por ésta hasta la calle Belgrano y por ésta hasta su intersección con la calle Urquiza.

### **3.2.6. Residencial dominante de densidad baja RDb1**

Circunscripción II, Sección J, Manzanas 1, 2, 3, 6 y Parcelas 119c, 119d, 119e y 120k.

Circunscripción II, Sección R, Manzanas 17, 18, 19, 20, 42, 43, 44, 45, 67, 68, 69, 70, 92, 93, 94 y 95.

### **3.2.7. Zona de reserva para ampliación urbana ZRAU**

Circunscripción II, Sección J, Parcelas 120c, 120d, 120e, 120h, 120r, 120s, 120t, 121a y 121b.

Circunscripción II, Sección L, Parcelas 62a, 63, 64a, 64b, 65, 66a y 66b.

Circunscripción II, Sección S, Parcelas 70, 71, 72b, 74b, 74c, 74d, 77b, 77c, 77d, 81, 82, 83, 84, y 85.

Circunscripción II, Sección R, Parcelas 138, 139, 140, 141, 142, 143a, 143b, 143c, 143d, 143e, 143f, 143g, 143h, 143j, 143k, 143m, 143n, 144, 145a, 145b, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159a, 159b, 160a, 160b, 161a, 161b, 162a, 162b, 163a, 163b, 163c, 164, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846a, 1846b, 1846c, 1849a, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1909a, 1909b, 1909c, 1910a, 1910b, 1911, 1912a, 1912b, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932a, 1932b, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938,

1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949 y 1950, Manzanas 7 y 8, Fracciones III y IV.

### **3.2.8. Zona de uso específico ZUE**

ZUE7: Estación Los Cardales del FCG Mitre. Sin nomenclatura catastral.

## **3.3. PARADA ROBLES - VILLA PRECEPTOR MANUEL CRUZ - BARRIO EL ZORZAL**

### **3.3.1. Eje comercial de densidad baja ECb2**

Parcelas del AU frentistas a la Ruta Nacional 8.

### **3.3.2. Residencial exclusiva de densidad baja REb1**

Circunscripción IV, Sección F, Manzanas 34, 35, 36, 86, 87, 88, 89, 140, 141, 142, 143 y 144 y parcela 823.

Circunscripción IV, Sección G, fracciones I, II, III y IV y parcela 849b.

### **3.3.3. Residencial dominante de densidad baja RDb1**

Circunscripción IV, Sección H, Manzanas 31, 35, 77, 97, 98, 118, 119, 120, 141, 142, 143.

### **3.3.4. Residencial Comercial de densidad baja RCb1**

Circunscripción IV, Sección C, Manzanas 320, 321, 322, 323 y 324.

Circunscripción IV, Sección F, manzanas 5, 6, 7, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 26, 30, 31, y 32, Fracción I y parcelas 825, 847e y 848a. Se excluyen las parcelas frentistas a la Ruta nacional 8 de las manzanas 7, 14, 15, 22, 23, 26, 30 y 31 y parte de las parcelas 847 e y 848a incluidas en el Eje comercial de densidad baja ECb2.

Circunscripción IV, Sección G, manzanas 1, 2 y 3 y la parte no incluida en el Ecb2 de las parcelas 826e, 826f, 827, 828a, 828b y 829.

### **3.3.5. Zona de reserva para ampliación urbana ZRAU**

Circunscripción IV, Sección A, Fracción II y parcelas 769c, 769d, 769e, 769g, 769h, 769k, 769p, 769r, 769s, 769t, 769u, 769x, 769w, 770, 772a, 772b, 772c y 782.

Circunscripción IV, Sección H, parcelas 822a, 848c, 848d, 922 y 925a.

## **3.4. PAVON - CARLOS LEMEE – LOS PINOS**

### **3.4.1. Eje de usos viarios de densidad baja EVb**

Parcelas frentistas a la Ruta provincial 6 de las manzanas 49, 63, 76, 88, 101, 114 y 126 de la Circunscripción II, Sección Q y parcela 510b de la misma Circunscripción.

Circunscripción III – Sección M – Qta. 47 – Parcelas 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15a y Parcelas frentistas a la Ruta Nacional N° 8 de las Qtas. 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 y 56.

### **3.4.2. Eje de usos viarios extraurbano de densidad baja XEVb**

Circunscripción II, Sección P, Parcela 470c y parte de la parcela 470g frentista a la Ruta Provincial 6.

Circunscripción II, Sección Q, parte de las parcelas 482a y 483a, frentistas a la Ruta Provincial 6.

### **3.4.3. Residencial dominante de densidad baja RDb1**

Circunscripción III, Sección K, Manzanas 11, 12, 13, 27, 28 y 29.

Circunscripción III, Sección P, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y parcelas 615a, 615b, 615c, 616, 617a, 618a, 619a, 621a y 622.

Circunscripción II, Sección Q, Manzanas 151, 152, 172, 173, 194, 195, 209a, 209b, 210, 211, 212, 213, 227a, 227b, 228, 229 y 230.

Circunscripción II, Sección P, Manzanas 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 139, 140.

### **3.4.4. Residencial industrial de densidad baja Rib1**

Circunscripción II, Sección Q, manzana 16, 17, 18, 19, 38, 39, 40, 41, 48, 49, 62, 63, 75, 76, 87, 88, 99, 100, 101, 112, 113, 114, 125, 126, 140, 180, 181, 182a, 204, 214, 215, 232 y 233. Se excluyen las parcelas frentistas a la Ruta Provincial 6 de las manzanas 49, 63, 76, 88, 101, 114 y 126 y parte de la parcela 510b.

### **3.4.5. Zona de reserva para ampliación urbana ZRAU**

Circunscripción III, Sección K, Fracciones I y II y parcela 611f

Circunscripción II, Sección Q, Quinta 1, Fracción I de la Quinta 2, Quinta 3, Quinta 5, Fracción I de la Quinta 6, Fracción I de la Quinta 7 y parcelas 481a, 481b, 482a, 483a, 506, 526a, 527 y parte de la parcela 523a hacia el Sudeste de la prolongación virtual del límite Noroeste de la parcela 527. Se excluyen la parte de la parcela 482a y 483 que integra el XEVb.

Circunscripción II, Sección P, Parcelas 465a, 468, 469 y 470g. Se excluye la parte de la parcela 470g que integra el XEVb.

### **3.4.6. Zonas de usos específicos ZUE**

ZUE8: Estación Pavón del FCG Urquiza. Sin nomenclatura catastral.

ZUE9: Estación Carlos Lemeé del FCG Belgrano. Sin nomenclatura catastral.

## **3.5. DIEGO GAYNOR**

### **3.5.1. Residencial dominante de densidad baja RDb1**

Circunscripción VI, Sección B, Manzanas 41, 42, 43, 51, 52, 53, 61a y 62.

Circunscripción VII, Sección X, manzanas 146, 147, 169, 170, 171, 194, 195, 196 y 197.

### **3.5.2. Residencial comercial de densidad baja RCb1**

Circunscripción VI, Sección B, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10.

Circunscripción VII, Sección X, Manzanas 221, 222, 223, 224 y 225.

### **3.5.3. Zona de reserva para ampliación urbana ZRAU**

Circunscripción VI, Sección B, Fracciones I y II de la Quinta 1 y Quinta 2.

### **3.5.4. Zona de uso específico ZUE**

ZUE10: Estación Diego Gaynor del FCG Mitre. Sin nomenclatura catastral.

## **3.6. LA LATA**

### **3.6.1. Residencial dominante de densidad baja RDb1**

Circunscripción V, Sección M, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22.

### **3.6.2. Zona de completamiento de tejido ZCT**

La totalidad del área residencial delimitada en 3.6.1.

### **3.6.3. Zona de uso específico ZUE**

ZUE11: Estación La Lata del FCG Urquiza. Circunscripción V, Sección M, Fracciones I y II.

## **3.7. ARROYO DE LA CRUZ**

### **3.7.1. Residencial dominante de densidad baja RDb1**

Circunscripción III, Sección B, Manzanas 7, 8, 9, 10, 17, 18, 20, 21, 28, 29, 30, 31, 38, 39, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 59, 60, 62, 63, 64, 71, 72, 73, 74, 81, 82, 84, 85, 86, 93, 94, 95, 96, 103, 104, 106, 107, 108a, 108b, 109a, 109b, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191 y parcelas 666k y 666m.

### **3.7.2. Zona de completamiento de tejido ZCT**

La totalidad del área residencial delimitada en 3.7.1.

### **3.7.3. Zona de uso específico ZUE**

ZUE12: Estación Arroyo de la Cruz del FCG Belgrano. Sin nomenclatura catastral.

## **3.8. ETCHEGOYEN**

### **3.8.1. Residencial comercial de densidad baja RCb1**

Circunscripción IV, Sección K, Manzanas 1 y 2

### **3.8.2. Zona de uso específico ZUE**

ZUE13: Estación Etchegoyen del FCG Urquiza. Sin nomenclatura catastral.

## **3.9. TORRES**

### **3.9.1. Residencial comercial de densidad baja RCb1**

Circunscripción IV, Sección U, Manzanas 46, 47, 52, 53, 60, 61, 65, 66, 78, 79 y Fracción I.

## **3.10. ZONAS LOCALIZADAS EN EL RESTO DEL PARTIDO**

### **3.10.1. Eje de usos viarios extraurbano de densidad baja XEVb**

Circunscripción II, Parcelas 292a,292b,293c,293d,294a,294b,296a,296b,388a,393,394,395h, 398, 400b, 400c, 400d, 400e, 400f, 400ag, 400af, 400m, 400n, 400ab, 400ac, 401e, 401u, 401aa, 401ab, 401ad, 401ac, 401k, 401m, 401n, 402a y Fracción I, frentistas a la Ruta Provincial 39.

Circunscripción III, Parcelas 602b, 602c, 602d, 603 y 643 frentistas a la Ruta Provincial 39.

Circunscripción: III, Parcelas 606a, 607a, 607c, 611d.

### **3.10.2. Ejes rurales de usos viarios ER**

Parcelas frentistas a la Ruta Nacional 193 desde el límite con el Partido de Zárate hasta el límite con el Partido de San Andrés de Giles.

Circunscripción IV, Parcelas, 916, 917, 918c, 918d, 921c, 921e, 921f, 921g, 947, 949, 950a, 951, 952b, 952d, 952e, 952f, 953a, 953cc, 956a, 956e, 995a, 1008, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034a, 1034b, 1035, 1036, 1037a, 1042a frentistas a la Ruta Nacional 8.

### **3.10.3. Zonas industriales exclusivas extraurbanas XIE**

Circunscripción VI, Parcelas 1472g, 1472h, 1472k, 1472m, 1472mm, 1472n,1472kk, 1472r, 1472hh, 1472s, 1472gg, 1472t, 1472ff, 1472u, 1472ee, 1472v, 1472dd, 1472w, 1472cc, 1472bb, 1472aa, 1472x, 1472y, 1474c y 1474d.

Circunscripción II, parcelas 246a, 246b, 246c, 246d, 246e, 246f, 246g, 246h, 246k, 246m, 246n, 247, 248, 249a, 249c, 249d, 249e, 249f, 249g, 249h, 265, 266, 270, 271b, 271c, 271d, 271e, 272, 273, 274, 275, 276 y 277.

#### **3.10.4. Zona industrial dominante extraurbana XID**

Circunscripción II, Sección P, Parcelas 355d, 355e, 355h, 355k, 356, 357, 358, 359a, 359b, 360a, 360b, 361, 362, 363a, 363b, 364a, 365, 366b, 366d, 366e, 367b, 367c, 367d, 367e, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 380, 381, 382, 383, 465b, 466, 467a, 470b, 470h, 471, 472 y Quinta 25 y Quinta 26.

Circunscripción II, Sección Q, Parcelas 470d, 474, 475, 476, 483b, 484, 508c, 510c, 511, 512, 546, 547, 548, 551, 552b, 553, Quinta 8, Quinta 9, Quinta 10, Quinta 11, Quinta 12, Quinta 13, Quinta 14 y Quinta 15.

Circunscripción III, Sección P, Parcela 626b, 626c, 626d, 626e, 626f, 626g y 626h.

Circunscripción III, Sección Q, Parcelas 627a y 627 b.

#### **3.10.5. Zona residencial exclusiva extraurbana de muy baja densidad XREbb**

Desde la intersección de las vías del FCG Belgrano y la Ruta Provincial 39; por ésta hasta el límite con el Partido de Pilar; por éste hasta el límite Este de las parcelas 749a y 747 de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Norte de la parcela 747 de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Este de parte de la parcela 791c y parcelas 791b, 790c y 790b de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Norte de la parcela 790b de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Este de parte de la parcela 794 y parcelas 793b, 793a y 792d de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Norte de las parcelas 792d, 852a y 852f de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Este de parte de la parcela 939 de la

Circunscripción IV; por éste hasta el límite Norte de las parcelas 959 y 1057f de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Este de las parcelas 1078c y 1077b de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Sur de la parcela 1057b de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Este de las parcelas 1057b, 1057a, 1056, 1054 y 1052 de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Sur de la parcela 1046a de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Este de la misma parcela 1046a; por éste hasta el límite Sur de las parcelas 1019, 656f, 953q, 953p y 933 de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite del AC de Parada Robles - Villa Preceptor Manuel Cruz; por éste hasta la Ruta Provincial 192; por ésta hasta el límite del AU de Parada Robles - Villa Preceptor Manuel Cruz; por éste hasta la Ruta Nacional 8 ; por ésta hasta el límite Sur del AC de Parada Robles - Villa Preceptor Manuel Cruz; por éste hasta el límite Este de la misma AC ; por éste hasta el Camino Capilla del Señor - Parada Robles (Ruta Provincial 193); por éste hasta el límite Oeste de la parcela 743b de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Sur de las parcelas 734b y 734a de la Circunscripción IV; por éste hasta el límite Oeste de parte de la parcela 714a y parcelas 715a, 716, 717a, 717b, 718 y 719 de la Circunscripción III; por éste hasta el límite Sur de las parcelas 719 y 644b; por éste hasta el límite Oeste de la parcela 644c de la Circunscripción III; por éste hasta el límite quebrado Sur - Oeste - Sur - Oeste de la parcela 644c de la Circunscripción III; por éste hasta el límite Sur de la misma parcela 644c; por éste hasta el límite Este de la misma parcela 644c; por éste hasta las vías del FCG Belgrano y por éstas hasta la Ruta Provincial 39, punto inicial de ésta descripción.

Circunscripción VI, Sección Rural, Parcelas 1463 a, 1463 b, 1472 ss

Se excluyen las Manzanas 77, 97, 98, 118, 119, 120, 141, 142, 143 de la Circunscripción IV, Sección H, que componen el barrio El Zorzal.

#### **3.10.6. Zonas de usos específicos ZUE**

ZUE14: Estación Chenaut del FCG Belgrano. Sin nomenclatura catastral.

ZUE1: Estación Andonaegui del FCG Belgrano. Sin nomenclatura catastral.

### **3.10.7. Precintos industriales PI**

PI Icona SAFINIC, Circunscripción II, Parcela 293b.

PI Agroquímica RHONE P.S.A.. Circunscripción II, Parcela 400j.

PI Molinos Río de la Plata. Circunscripción IV, Parcela 920.

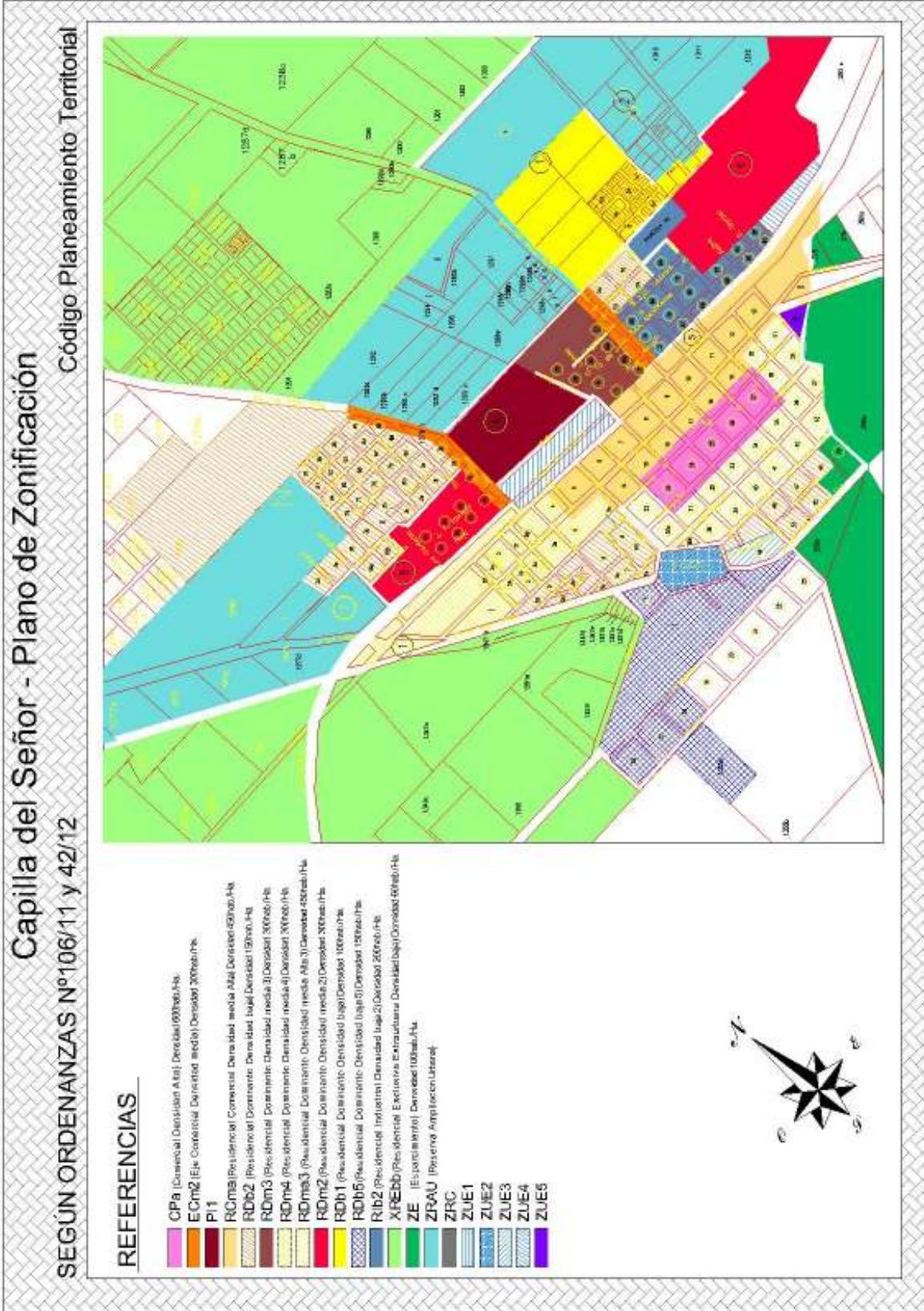
### **3.10.8. Zonas agropecuarias ZA**

El resto del Partido no incluido en las zonas delimitadas precedentemente.

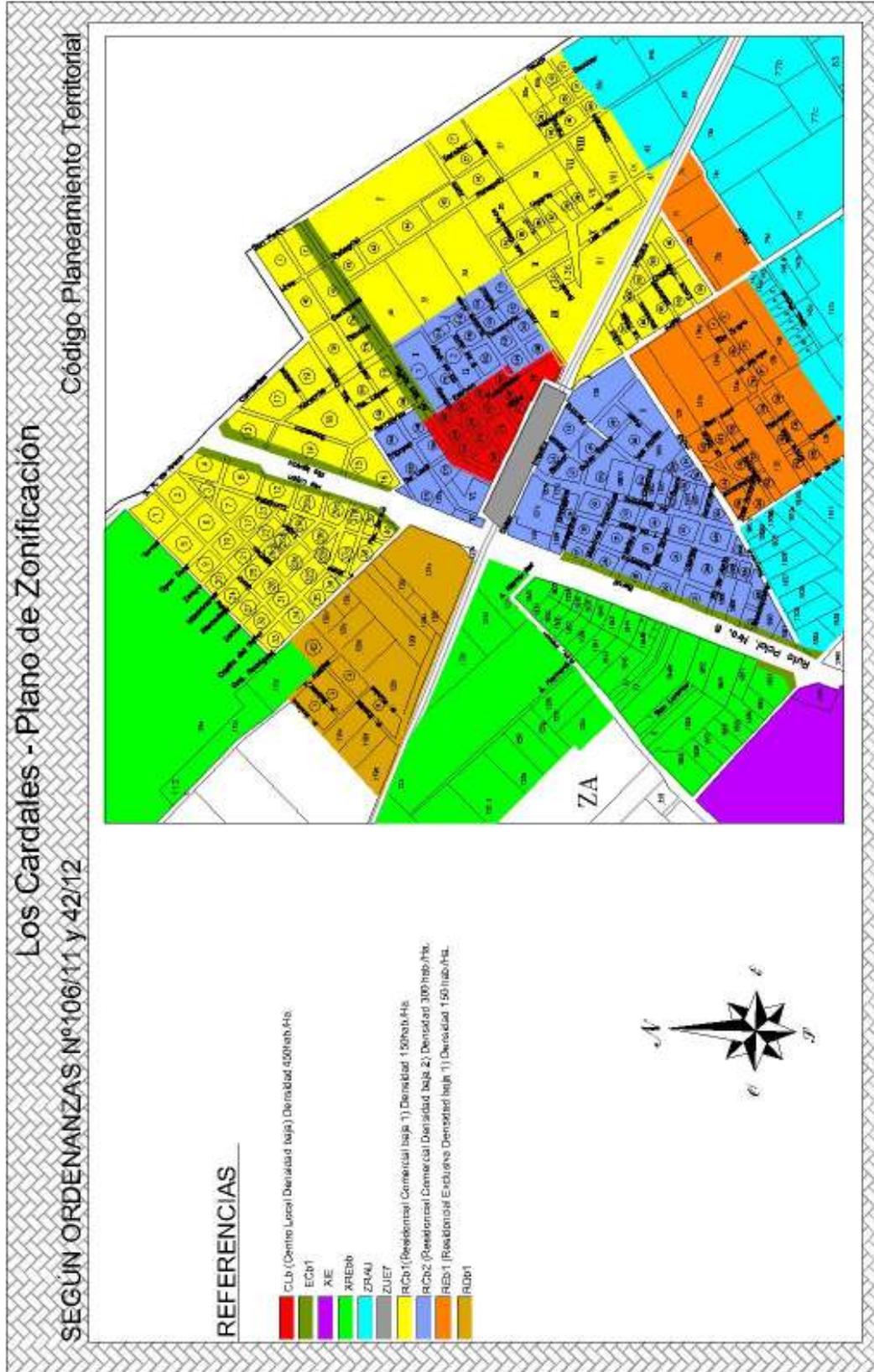
# **ANEXO IV**

## **Delimitación Gráfica de los Polígonos que definen Áreas y Zonas (Faltan planos)**

# 1. CAPILLA DEL SEÑOR



## 2. LOS CARDALES



### 3. PARADA ROBLES

Parada Robles - Plano de Zonificación - Actual

Código Planeamiento Territorial

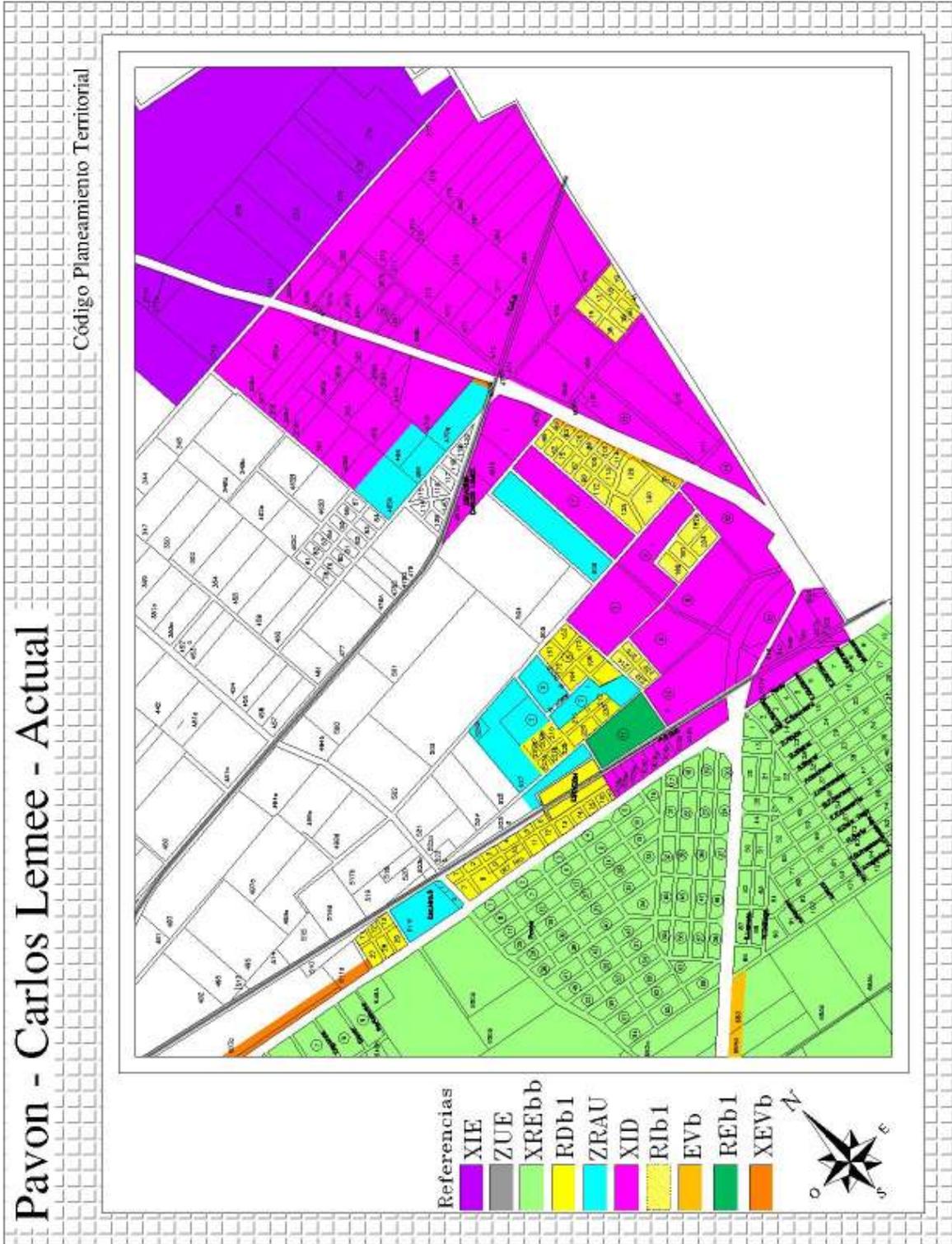


**Referencias**

ECb2	PI	RDb1	RDb5	XREbb	ZRAU	Ef	D11	D12
------	----	------	------	-------	------	----	-----	-----



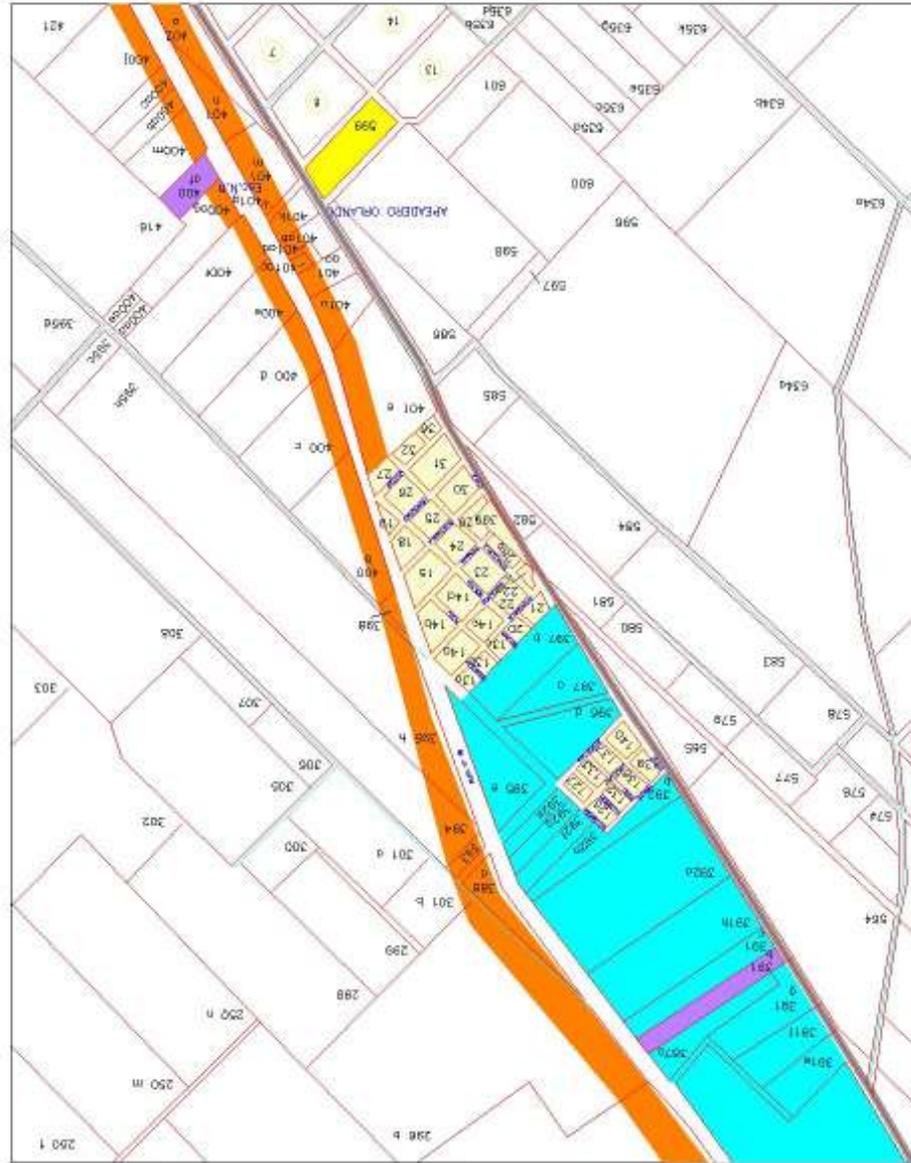
## 4. PAVON



## 5. BARRIO SAN JOSE Y BARRIO ESPERANZA

B° Esperanza-B° San Jose (zonificación según usos)

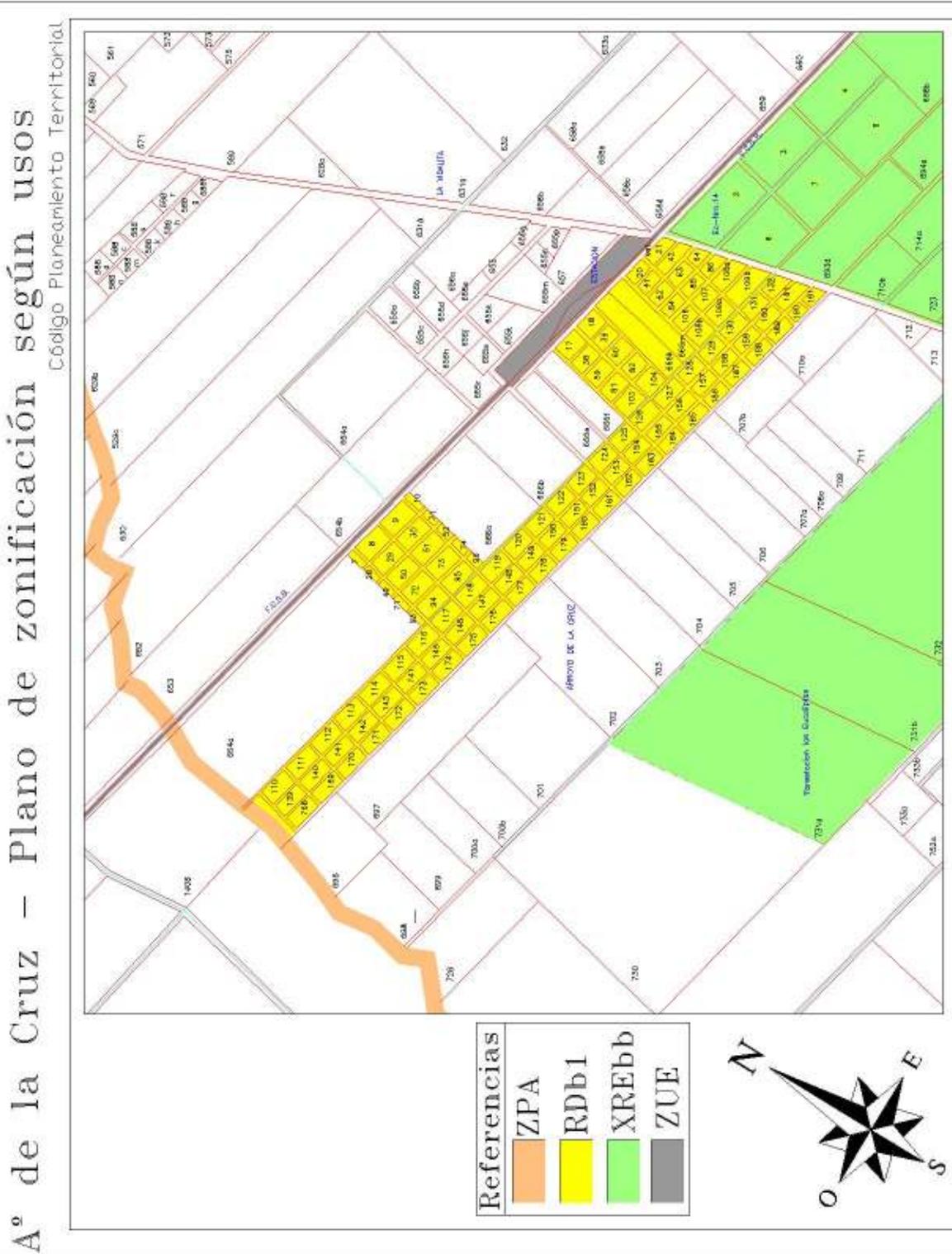
Código Planeamiento Territorial



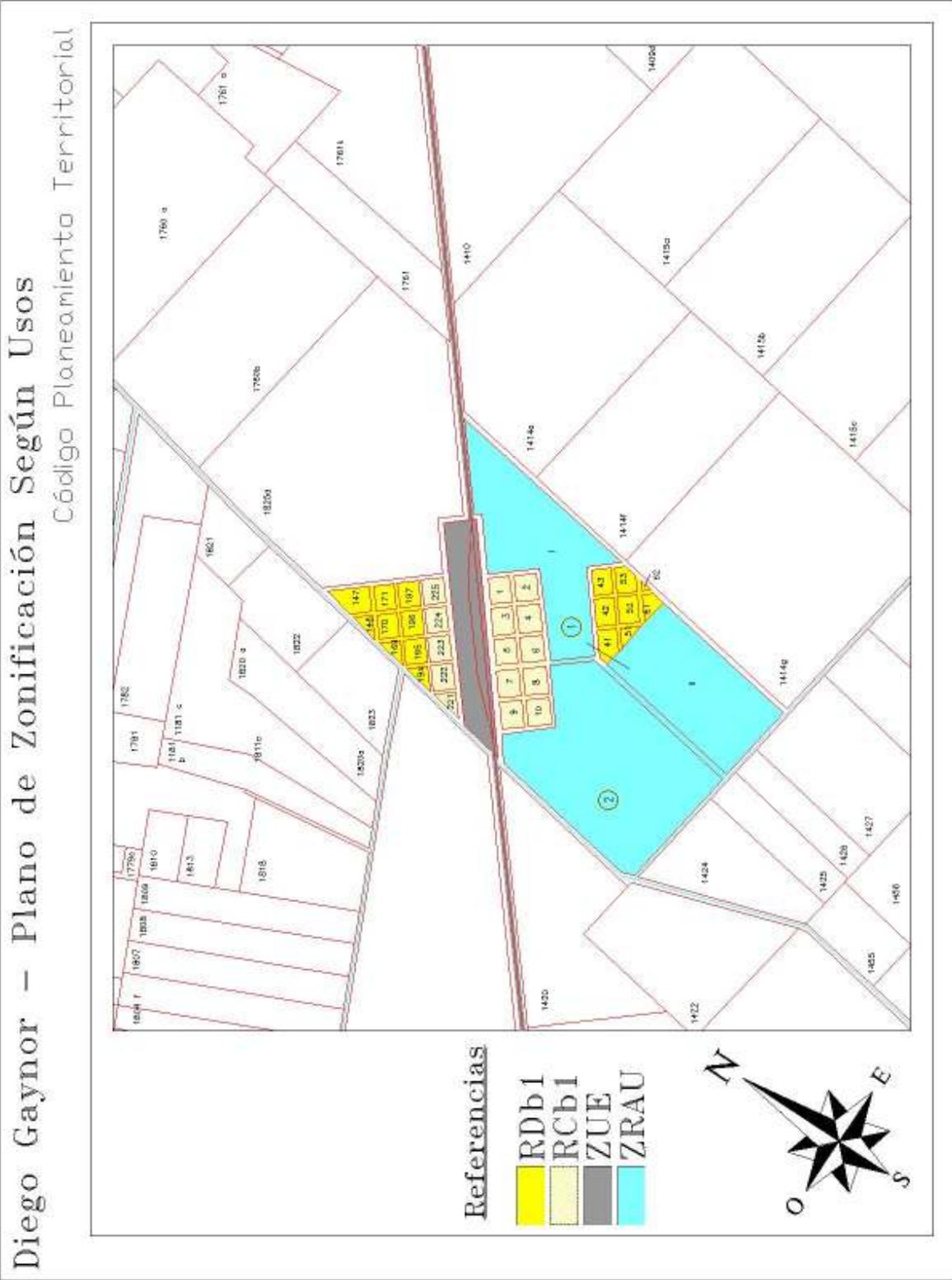
Referencias	
	PI
	ZRAU
	RCb2
	XEVB
	RCb1



## 6. ARROYO DE LA CRUZ

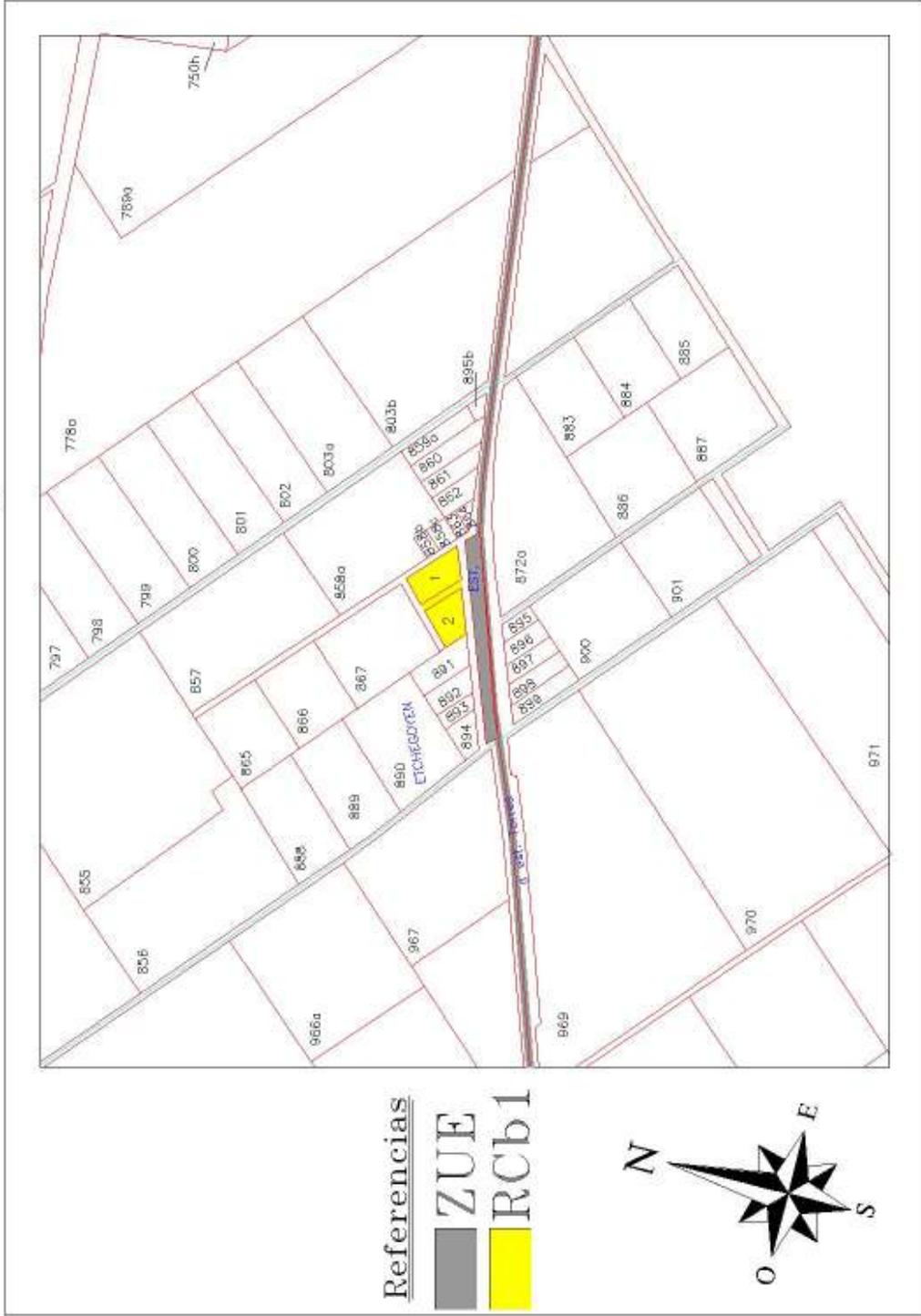


## 7. DIEGO GAYNOR



## 8. ETCHEGOYEN

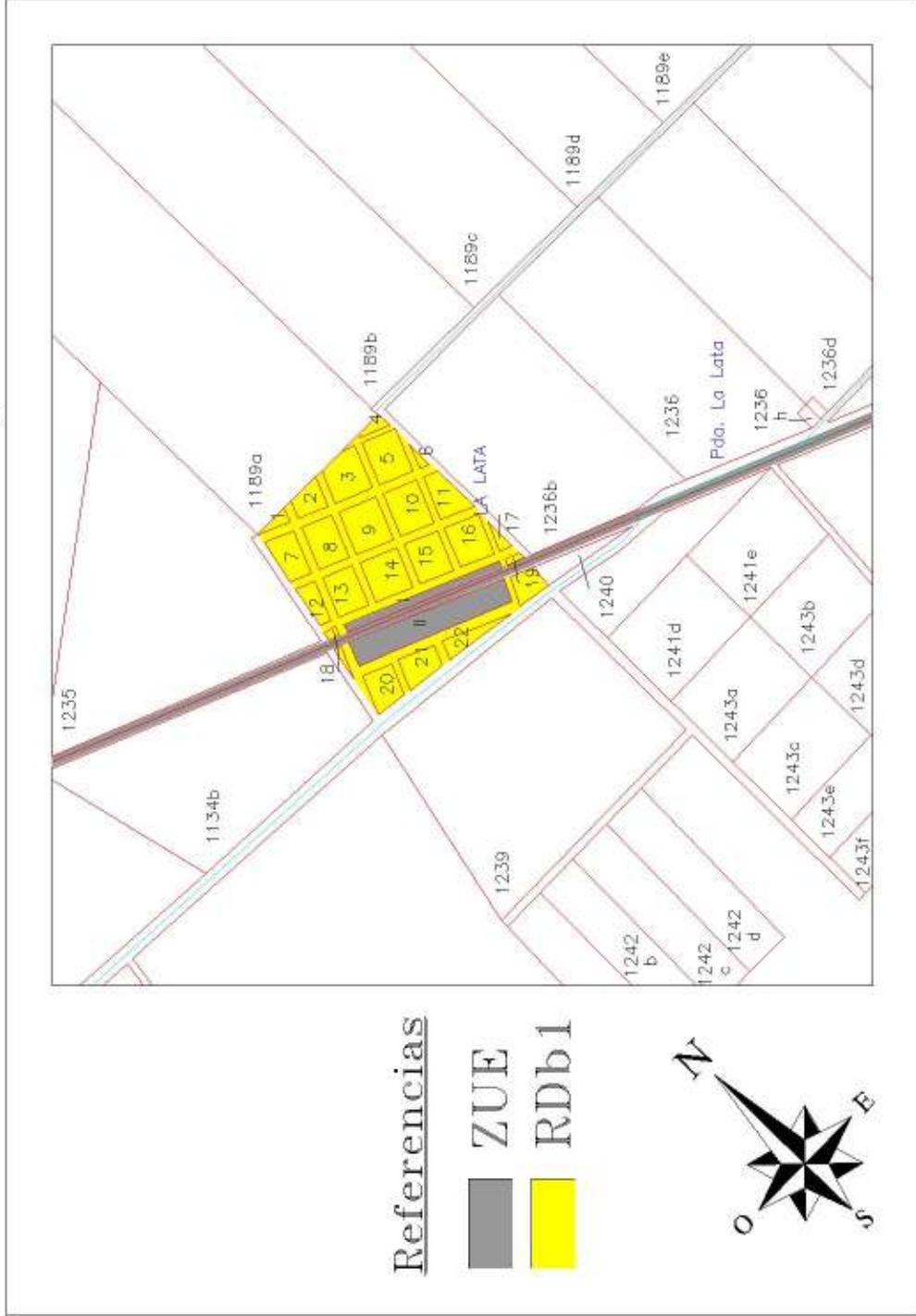
### Etchegoyen – Plano de Zonificación Según Usos Código Planeamiento Territorial



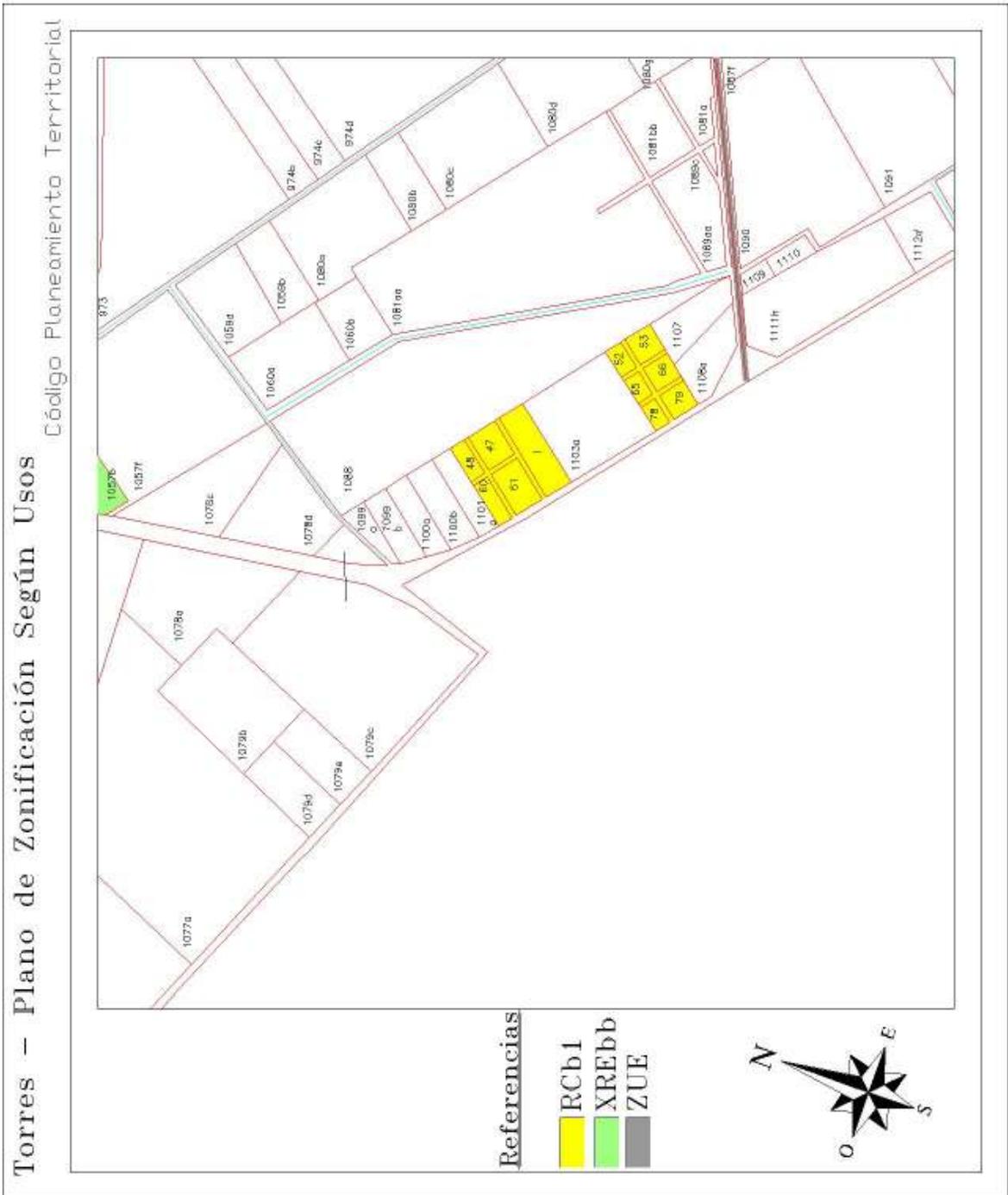
**9. LA LATA**

**La Lata – Plano de Zonificación Según Usos**

Código Planeamiento Territorial



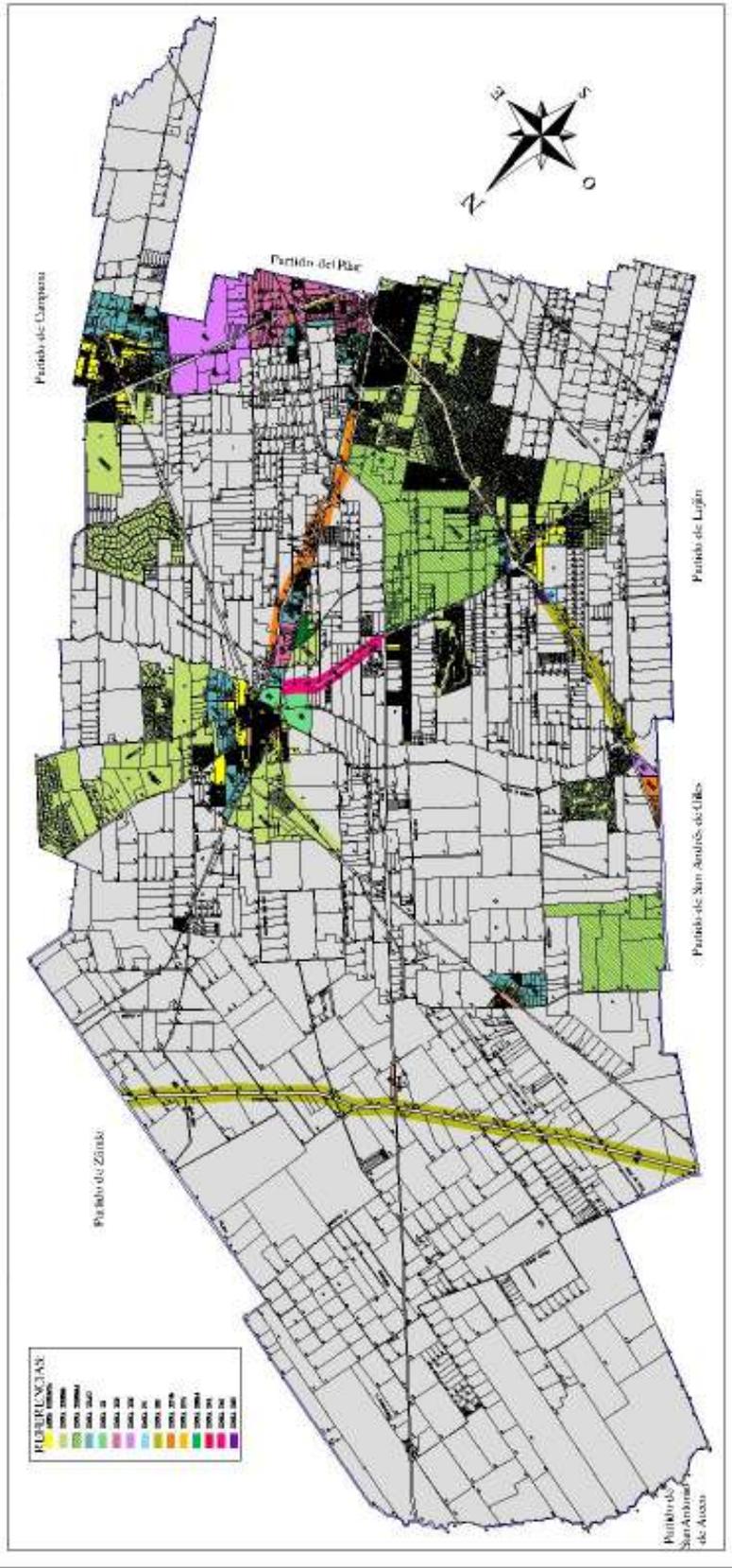
# 10. LOTEO TORRES



# 11. PARTIDO

Partido de Exaltación de la Cruz - Plano de Zonificación Según Usos  
Zonificación Actual

Código de Planeamiento Territorial



El Honorable Concejo Deliberante de Exaltación de la Cruz, en uso de las atribuciones que le son propias, sanciona la siguiente:

### **ORDENANZA 016/2000**

**Artículo 1º** Desaféctese de la Zona Agropecuaria (ZA) de acuerdo al Código de Planeamiento Territorial del Partido de Exaltación de la Cruz, a los sectores comprendidos por los predios identificados catastralmente como: Circunscripción: II – Sección R – Parcelas 415d, 415e, 415f, 428, 429, 430, 432, 433, 434, 435, 486, 487, 488, 489, Circunscripción III – Sección R – Parcelas 603, 604, 605, 606a, 607a, 607c, 610, 611d, Circunscripción III – Sección R – Parcelas 559 (parte), 564, 565, 573 (parte), 574, 575 (parte), 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, Circunscripción V – Sección Rural – Parcelas 1190b, 1190e, 1190f, 1190g, 1191b, 1192a, 1193a, 1216b, 1216t, 1216n, 1216w, 1216x, 1216y, 1216z, 1216ab, 1216ac, 1216ad, 1216ae, 1216af, 1216ag, 1216ah, 1216am, 1215, 1217, 1237.-

**Artículo 2º** Ampliase la Zona Residencial Exclusiva Extraurbana Densidad Baja, XREbb, conformada por los predios denominados catastralmente como: Circunscripción: II – Sección R – Parcelas 415d, 415e, 415f, 428, 429, 430, 432, 433, 434, 435, 486, 487, 488, 489, Circunscripción III – Sección R – Parcelas 603, 604, 605, 606a, 607a, 607c, 610, 611d, Circunscripción V – Sección Rural – Parcelas 1190b, 1190e, 1190f, 1190g, 1191b, 1192a, 1193a, 1216b, 1216t, 1216n, 1216w, 1216x, 1216y, 1216z, 1216ab, 1216ac, 1216ad, 1216ae, 1216af, 1216ag, 1216ah, 1216am, 1215, 1217, 1237.-

**Artículo 3º** Créase la Zona Residencial Exclusiva Extraurbana Densidad Baja Uno, XREbb1, conformada por los predios denominados catastralmente como: Circunscripción III – Sección R – Parcelas 559 (parte), 564, 565, 573 (parte), 574, 575 (parte), 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586.-

**Artículo 4º** Se establecen para las Zonas mencionadas en los artículos 2º y 3º de la presente, los siguientes indicadores urbanísticos y servicios esenciales:

Zona Residencial Exclusiva Extraurbana Densidad Baja (XREbb)

F.O.S.: 0,4

F.O.T.: 0,6

DENSIDAD NETA: 60 hab./ha. DENSIDAD POTENCIAL: 150 hab. /ha.

DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: Ancho 30m.- Superficie 1.500 mts<sup>2</sup>.

RETIROS:

LINEA DE FRENTE DE EDIFICACIÓN: 6m

LATERALES: 3m

FONDO: “f” = 0,5x (L-20)

Altura máxima de edificación: 6m

SERVICIOS ESENCIALES: Agua Potable, Sistema de Tratamiento de efluentes cloacales, Energía Eléctrica, Sistema de recolección de residuos domiciliarios, Tratamiento de la red circulatoria primaria y secundaria según lo establecido por el artículo 12° del Decreto Ley 8912/77 su reglamentario 1549/83. Los servicios mencionados anteriormente deberán ser ejecutados por los titulares de domino y prestados por los entes prestatarios correspondientes.

ZONA RESIDENCIA EXCLUSIVA EXTRAURBANA DENSIDAD BAJA UNO (XREbb1)

F.O.S.: 0,4  
F.O.T.: 0,5

DENSIDAD NETA 60 hab. / ha  
DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: ancho 30m. – Superficie: 1500mts<sup>2</sup>.

RETIROS:

LINEA DE FRENTE DE EDIFICACIÓN: 6m  
LATERALES: 3m.  
FONDO: “F” = 0,5x (L-20)  
Altura máxima de edificación: 6m.

SERVICIOS ESENCIALES: Agua Potable, Sistema de Tratamiento de efluentes cloacales, Energía Eléctrica, Sistema de recolección de residuos domiciliarios, Tratamiento de la red circulatoria primaria y secundaria según lo establecido por el artículo 12° del Decreto Ley 8912/77 su reglamentario 1549/83, contando con la aprobación del Departamento Ejecutivo.-. Los servicios mencionados anteriormente deberán ser ejecutados por los titulares de domino y prestados por los entes prestatarios correspondientes.

**Artículo 5°** Deberá darse cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 56 del Decreto Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario, en lo que respecta a cesiones de superficies destinadas a Espacio Verde y Libre Público y Reserva para Equipamiento Comunitario.

**Artículo 6°** Previa autorización de toda propuesta de subdivisión, deberá cumplimentarse con lo establecido por la Dirección de Hidráulica, con relación a la Certificación de Aptitud Hidráulica de los predios y a las obras de infraestructura a realizar.-

**Artículo 7°** Cuando el uso a materializarse se refiera a Barrios Cerrados se deberá dar cumplimiento a lo reglamentado por el Decreto 27/98 en un todo de acuerdo.

**Artículo 8°** De forma.

Dado en la sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Exaltación de la Cruz, a los veintidós días del mes de Mayo de 2000.

*Fabián José Mussi*  
Secretario  
Honorable Concejo Deliberante  
Exaltación de la Cruz

*Rosa B. Godoy de Faure*  
Vicepresidente I  
Honorable Concejo Deliberante  
Exaltación de la Cruz

El Honorable Concejo Deliberante de Exaltación de la Cruz, en uso de las atribuciones que le son propias, sanciona la siguiente:

### **ORDENANZA 084/2004**

**Artículo 1º:** Desaféctese de Zona Industrial Exclusiva Extraurbana (XIE) a los predios denominados catastralmente como Circ. VI, Parcelas: 1472aa, 1472bb, 1472cc, 1472dd, 1472ee, 1472ff, 1472gg, 1472hh, 1472kk, 1472mm, 1472m, 1472k, 1472h, 1472g, 1472n, 1472r, 1472s, 1472t, 1472u, 1472v, 1472w, 1472x, 1472y, 1473b (Escuela N° 9) y parte parcela 1473a.-

**Artículo 2º:** Amplíese la zona eje de uso viario extraurbano de densidad baja XEVb afectando a la misma los predios denominados catastralmente como: Circ. VI, Parcelas: 1472aa, 1472bb, 1472cc, 1472dd, 1472ff, 1472gg, 1472hh, 1472kk, 1472mm, 1472m, 1472k, 1472h, 1472g, 1472n, 1472r, 1472s, 1472t, 1472u, 1472v, 1472w, 1472x, 1472y, 1473b (Escuela N° 9) y parte parcela 1473a.-

### **Los Cardales:**

**Artículo 3º:** Desaféctese de la Zona de Reserva Urbana (ZRAU) de la localidad de Cardales a los predios denominados catastralmente como: Circ. II, Secc. R, Parcelas: 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846a, 1846b, 1846c, Frac. III, IV, Parc.1849a, 1934, Manz. 7, 8, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863.

**Artículo 4º:** Desaféctese del Área Rural – Zona Agropecuaria (ZA) de la localidad de Cardales a los predios denominados catastralmente como: Circ. II, Sec. R Parcelas: 123e, 123d, 123c, 124, 125 a, 125d, 125e, 125f, 125g, 125h, 125k, 125c.

**Artículo 5º:** Amplíese la Zona Residencial Exclusiva Densidad baja XREbb1 afectando a la misma los predios denominados catastralmente como: Circ. II, Secc. R, parcelas 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846a, 1846b, 1846c, Frac. III, IV, Parcela 1849a, Manz. 7, 8, 1852, 1853, 1854, 1855, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, Circ. II, Secc. R, Parcelas: 123e, 123d, 123c, 124, 125a, 125d, 125e, 125f, 125g, 125h, 125k y 125c.

**Artículo 6°:** Desaféctese de la Zona Residencial densidad baja (RCb1) a los predios denominados catastralmente como: Circunscripción II, Sección J, Quinta 4, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 26c, 29c, 37b, 39 y 40, parcelas frentistas a la calle colectora de la Ruta Provincial N° 6.

**Artículo 7°:** Desaféctese de la Zona Residencial densidad baja (RCb2) a los predios denominados catastralmente como: Circunscripción II, Sección M, Manzana 27, 28, 29, 30, 31 y 32, parcelas frentistas a calle colectora de la Ruta Provincial N° 6, parcelas 1886, 1889, 1890, 1891.

**Artículo 8°:** Aféctese a Eje Comercial densidad baja (EC1) a los predios denominados catastralmente como: Circunscripción II, Sección M, Manzanas 27, 28, 29, 30, 31 y 32, parcelas frentistas a calle colectora de la Ruta Provincial N° 6, Parcelas 1863, 1886, 1889, 1890, 1891, 1934, Circunscripción II, Sección J, Quinta 4, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 26c, 29c, 37b, 39 y 40, parcelas frentistas a calle colectora de la Ruta Provincial N° 6.

### **Capilla del Señor:**

**Artículo 9°:** Desaféctese de la Zona Residencial Exclusiva 3 (REb3) de la Localidad de Capilla del Señor a los predios denominados catastralmente como: Circ. I, Sección B, Chacra 8, Manzanas 8n, 8m, 8k, 8v, 8w, 8x, 8y y 8r.

**Artículo 10°:** Desaféctese de la Zona Residencial Exclusiva 4 (REb4) de la Localidad de Capilla del Señor a los predios denominados catastralmente como: Circ. I, Sección A, Manzanas 46, 47, 48, 49, 51, 52, parte de la Manz. 44, y Circ. I, Sección D, Qta.5, Manz.5b, 5c, 5d, 5a, Qta. 6, 7, 8, Manz. 7a, 7b, 6c, 6d.

**Artículo 11°:** Amplíese la Zona Residencial Dominante de Densidad baja 2 (RDb2) afectando a la misma los predios denominados catastralmente como: Circ. I, Sección B, Chacra 8, Manzanas 8n, 8m, 8k, 8v, 8w, 8x, 8y y 8r; Circ. I, Sección A, Manz. 46, 47, 48, Parcelas 1a, 2, 3b, Manz. 51, 52, parte de la Manz. 44, Circ. I, Sección D, Qta.5, Manzanas 5b, 5c, 5d, 5a, Qta. 6, 7, 8, Manz. 7a, 7b, 6c, 6d.

**Artículo 12°:** Desaféctese de Uso Específico Seis UE6 (Polideportivo Municipal) a los predios denominados catastralmente como: Circunscripción V, Sección R, parcelas 1275 y 1276 b.-

**Artículo 13°:** Amplíese la Zona Reserva Área urbana (RAU) afectando a la misma los predios denominados catastralmente como: Circunscripción V, Sección R, parcelas 1275 y 1276 b.-

- Artículo 14°:** Amplíese la Zona de esparcimiento ZE de la localidad de capilla del Señor afectando a la misma los predios denominados catastralmente como: manzana 48, parcela 10 y manzana 49.
- Artículo 15°:** Desaféctese de Zona Residencial Exclusiva 2 (REb2) a los predios denominados catastralmente como: Circ. I, Sección E, Manzanas 1, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y la Fracción I.
- Artículo 16°:** Crease la Zona Residencial Dominante de densidad baja (RDb5) conformada por los predios denominados catastralmente como: Circ. I, Sección E, Manzanas 1, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y la Fracción I.
- Artículo 17°:** Se establece para la zona Residencial Dominante de densidad baja (RDb5), creada en el artículo 9° los siguientes usos e indicadores urbanísticos:
- Carácter:** Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de la misma con baja densidad.
- Usos:  
Según lo dispuesto en el Cuadro General de usos 3.6.1 de la Ordenanza N° 60/97
- Subdivisión del suelo:  
Lote mínimo para nuevas subdivisiones  
Frente: 15m  
Superficie: 375m<sup>2</sup>
- Normas de Tejido:
- \*Indicadores Urbanísticos  
Densidad Bruta Actual: 70 hab. / ha  
Densidad Bruta Potencial: No se fija  
Densidad Neta Actual: 100 hab. / ha  
Densidad Neta Potencial: No se fija
- FOS: 0,6  
FOT: 1  
FOT Potencial: No se fija  
CAS: 0,15%
- \*Espacio Urbano  
ELM FLO según 2.2.2.2.1 (COT Ordenanza N° 60/97)  
RFR: Voluntario  
RL: Voluntario  
EUI: h/d: 1

\*Pacios Auxiliares:  
Según 2.2.3 (COT Ordenanza N° 60/97)

\*Alturas HM: 6m.

Valores Máximos de Calidad Ambiental  
Según Cuadro de indicadores Referenciales de calidad ambiental

Normas especiales  
\*Proyectos Urbanísticos Integrales

Se podrán solicitar normas particulares para proyectos especiales, de acuerdo a lo normado en 2.1.6 (COT Ordenanza N° 60/97), cuando las parcelas superen los 2000 m<sup>2</sup>.

## **Parada Robles:**

**Artículo 18°:** Desaféctese de Zona Residencial Exclusiva de densidad baja (REb1) de la localidad de Parada Robles a los predios denominados catastralmente como: Circ. IV, Secc. F, Manz. 34, 35, 36, 86, 87, 88, 89, 140, 141, 142, 143, 144 y parcela 823. Circ. IV, Secc. G, Fracción I, II, III y IV y parcela 849b.

**Artículo 19°:** Afectase a Residencial Dominante de densidad baja RD<sub>b5</sub>, de la localidad de Parada Robles a los predios denominados catastralmente como Circ. IV, Secc. F, Manz. 34, 35, 36, 86, 87, 88, 89, 140, 141, 142, 143, 144, parcela 823, Circ. IV, Secc. F, Fracción I, II, III y IV y parcela 849b. Se excluyen las parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 192 de las manzanas 34, 35, 36, 89, 144, parte de la parcela 823, las que quedan afectadas a Eje Comercial de densidad Baja (EC<sub>b2</sub>).

**Artículo 20°:** Desaféctese de Zona Residencial Comercial de densidad baja (RC<sub>b1</sub>) de la localidad de Parada Robles a los predios denominados catastralmente como: Circ. IV, Secc. F, Manz. 5, 6, 7, 12, 13, 14, 21, 22, 26, 30 y Parcelas 847 e y 848 a; Circ. IV, Sección C, Manzanas 320, 321, 322, 323 y 324. Se excluyen las parcelas frentistas a la Ruta Nacional N° 8 de las manzanas 7, 14, 22, 26, 30 y parte de las parcelas 847 e y 848 a, incluidas en el Eje Comercial de Densidad baja (EC<sub>b2</sub>).

**Artículo 21°:** Aféctese a Zona Residencial Dominante de densidad baja RD<sub>b1</sub> de la localidad de Parada Robles a los predios denominados catastralmente como: Circ. IV, Secc. F, Manz. 5, 12, 13, 14, 21, 22, 26, 30 y Parcelas 847 e y 848 a; Circ. IV, Sección C, Manzanas 320, 321, 322, 323 y 324, se excluyen las parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 193 de las manzanas 6, 7, 323

y 324 las que quedan afectadas a Eje Comercial de densidad Baja (ECb2) .

**Artículo 22°:** Desaféctese de Zona Reserva Área urbana (RAU) al predio denominado catastralmente como: Circunscripción IV, Sección A, Fracción II, parcela 18 a, de la Localidad de Parada Robles.

**Artículo 23°:** Crease el Distrito Industrial Uno DII, destinado a precintar el establecimiento industrial preexistente en zona no apta para este uso, Planta Industrial TAR CERÁMICA S.R.L., localizada en el predio denominado catastralmente como: Circunscripción IV, Sección A, Fracción II, parcela 18 a, de la Localidad de Parada Robles.

A los efectos de su homologación con la zonificación establecida en el Decreto Pcial. N° 1741/96, Reglamentario de la Ley de Industrias N° 11.459/94, se considera a los Distritos Industriales: Zona Industrial Exclusiva (Zona XIE).-

## **Pavón:**

**Artículo 24°:** Desaféctese de Zona Industrial Dominante (XID) de la localidad de Pavón al predio denominado catastralmente como: Circ. II, Secc Q, Quinta 11.

**Artículo 25°:** Aféctese a Zona Residencial Exclusiva densidad baja REb1 de la localidad de Pavón a los predios denominados catastralmente como: como: Circ. II, Secc Q, Quinta 11.

**Artículo 26°:** Desaféctese de la Zona Residencial Exclusiva Densidad baja XREbb las parcelas frentistas a la Ruta Nacional N° 8, denominados catastralmente como Circ. III, Sección R, Parcelas 684a, 684b y 683, Circ. III, Sección M, Qta. 46, Parcelas frentista a Ruta Nacional N° 8, Qta. 47, Parcelas 15b, 16, 17, 18, 19, 20 y 21, Circ. IV – Sección A, Qtas. 11, 12, 13 y 14, parcelas frentistas a Ruta Nacional N° 8.

**Artículo 27°:** Aféctese a la Zona Eje de Uso Viario densidad baja Evb, a las parcelas frentistas a la Ruta Nacional N° 8 denominados catastralmente como Circ. III, Sección R, Parcelas 684a, 684 b y 683, Circ. III, Sección M, Qta. 46, Parcelas frentistas a Ruta Nacional N° 8, Qta. 47, parcelas 15b, 16, 17, 18, 19, 20 y 21, Circ. IV, Sección A, Qtas. 11, 12, 13 y 14, parcelas frentistas a Ruta Nacional N° 8.

- Artículo 28°:** Desaféctese de Zona de Reserva Urbana ZRAU, a los predios denominados catastralmente como: Circ. II, Secc. Q, Qta. 1, 5 y 6 y Secc. R, Parcelas 481a, 481b, 482a, 483a.
- Artículo 29°:** Desaféctese de Eje de usos viarios Extraurbano densidad baja XEVb, a los predios denominados catastralmente como: Circ. II, Secc. R, parcelas 482a y 483a.
- Artículo 30°:** Aféctese a Zona Industrial Dominante XID, a los predios denominados catastralmente como: Circ. II, Secc. Q, Qta. 1, 5 y 6, Frac. I (ex. 482a) y Secc. R, Parcelas 481a, 481b, 483a.
- Artículo 31°:** Desaféctese del Área Urbana Residencial Comercial de densidad baja (RCb1) Apeadero Orlando, al predio denominado catastralmente como: Circunscripción III, Sección E, Quintas Varias, Parcela 599.-
- Artículo 32°:** Aféctese a Zona Agropecuaria del Área Rural del Partido, Apeadero Orlando, al predio denominado catastralmente como: Circ. III, Sección E, Quintas Varias, Parcela 599.-
- Artículo 33°:** Desaféctese de la Zona Agropecuaria (ZA), al predio denominado Catastralmente como: Circunscripción V – Sección Rural – Parcelas 1194a, 1195a.-
- Artículo 34°:** Aféctese a la Zona Residencial Exclusiva Extraurbana Densidad baja (XREbb), al predio denominado catastralmente como: Circunscripción V – Sección Rural – Parcelas 1194a, 1195a.-
- Artículo 35°:** Modificase el punto 3.6.1 de la Sección 3 “Cuadro General de Usos” del Código de Planeamiento Territorial del Partido de Exaltación de la Cruz, el que quedará redactado de la siguiente manera:

#### 3.6.1. Cuadro General de Usos

#### REFERENCIAS PARA LOS USOS

- Uso permitido
- Uso no permitido

Nº Uso condicionado según las siguientes referencias:

- 1 Sólo si los indicadores de ocupación de la zona lo admiten.
- 2 Sujeto a estudio de la Autoridad de Aplicación.
- 3 Sólo en “Centro de Servicios” de Parque Industrial o Sector Industrial Planificado.
- 4 Sólo en locales de hasta 300 m<sup>2</sup> de superficie.
- 5 Sólo en locales de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie.
- 6 Según Artículo 47 del Decreto Pcial. 1741/96, reglamentario de la Ley N° 11.459
- 7 Solo podrán instalarse a más de 1.000m de sectores ocupados o destinados a vivienda.
- 8 Sólo en casos de utilidad pública municipal declarados por decreto del DE.
- 9 Sólo se podrán habilitar locales hasta 50m<sup>2</sup> de superficie cubierta.  
No podrán habilitarse comercios de igual rubro en un radio de 400m
- 10 Sólo en predios que no formen parte de barrios residenciales ya constituidos y sujeto a estudio particularizado por parte de la Autoridad de Aplicación.

#### **REFERENCIAS DE ESTACIONAMIENTO**

- A Un módulo por cada unidad de vivienda.
- B 3,5m<sup>2</sup> por cada habitante.
- C 10% de la superficie total construida.
- D 50% de la superficie total construida.
- E El 10% de la superficie total construida o el 5% de la superficie de la parcela.
- F Un módulo cada tres habitaciones.
- G Según las condiciones que establezca la AA como resultado de un estudio particularizado.

#### **REFERENCIAS PARA CARGA Y DESCARGA**

- I Un módulo.
- II El 10% de la superficie total construida o el 20% de la superficie de la parcela, el sea mayor. Mínimo un módulo.
- III El 10% de la superficie de la parcela con un mínimo de un módulo.

**IV** El 10% de la superficie de la parcela. Mínimo un módulo.

**V** Según las condiciones que establezca la AA como resultado de un estudio particularizado.

#### **REFERENCIAS DE LAS OBSERVACIONES**

- a** Sujeto a resultado favorable del estudio urbanístico.
- b** Superficie cubierta mínima de trabajo 100m<sup>2</sup>
- c** Superficie cubierta mínima de trabajo 150m<sup>2</sup>
- d** Superficie mínima de trabajo 300 m<sup>2</sup> Por lo menos el 50% debe ser cubierta.
- e** Superficie mínima de la parcela 600m<sup>2</sup>

#### **Artículo 36°:**

Modifíquese los indicadores urbanísticos de la zona Residencial Exclusiva Extraurbana de muy baja densidad (XREbb), según lo dispuesto en 4.1.4.1.5 del Código de Planeamiento Territorial del Partido de Exaltación de la Cruz, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

#### *Normas de Tejido*

#### Indicadores Urbanísticos:

DB	actual	45 hab. / ha.
	Potencial	70 hab. / ha.
DNM	actual	60 hab. / ha.
	Potencial	100 hab. /ha.
FOS		0,4
FOT	actual	0,5
	Potencial	0,8
CAS		0,20%

#### **Artículo 37°:**

De forma.-

Dado en la sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Exaltación de la Cruz, a los seis días del mes de Diciembre del año dos mil cuatro.

*Manuel Angel Sánchez*  
*Secretario*  
*Honorable Concejo Deliberante*  
*Exaltación de la Cruz.*

*Ing. Jorge Adrián Salinas*  
*Presidente*  
*Honorable Concejo Deliberante*  
*Exaltación de la Cruz.*

El Honorable Concejo Deliberante de Exaltación de la Cruz, en uso de las atribuciones que le son propias, sanciona la siguiente:

### **ORDENANZA 100/2007**

#### **Capilla del Señor:**

- Artículo 1º:** Desaféctese de la Zona Residencial Exclusiva Extraurbana (XREbb) de la Localidad de Capilla del Señor a los predios denominados catastralmente como: Circ. II, Sección R, Parcelas 415d, 415c, 415f, 428, 429, 430, 432, 433, 434, 435, 486, 487, 488, 489, 565, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 603 (excluido su frente a Ruta N° 39) el cual se encuentra afectado a zona XEVb); parcelas 1193 a, 1215, 1237, 1238a, 1251, 1252a, 1252b, 1254, 1255, 1256a, 1256b, 1258a, 1258b, 1258c, 1258d, 1258e, 1258f, 1258g, 1258h, 1258i, 1258j, 1259a, 1259b, 1259c, 1259d, 1260a, 1260b, 1260c, 1260d, 1260e, 1261a, 1261b, 1261c, 1261d, 1262a, 1262b, 1262c, 1262d, 1263b, 1263c, 1263d, 1263e, 1263f, 1265a, 1265b, 1265c, 1265d, 1266, 1267, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1276a, 1352, 1353, 1354, (excluido 200mts. con frente al Camino a Diego Gaynor, manteniendo el uso existente).
- Artículo 2º:** Aféctese a Zona Agropecuaria (ZA) de la Localidad de Capilla del Señor a los predios mencionados en el artículo que antecede.
- Artículo 3º:** Desaféctese de la Zona Agropecuaria (ZA) a los predios designados catastralmente como: Circ., 3, Sección Rural, Parcelas 559(parte), 562, 563, 573 (parte), 575 (parte).-
- Artículo 4º:** Incorpórese a Zona Residencial Exclusiva Extraurbana (XREbb) lindera, a los predios mencionados en el artículo que antecede.
- Artículo 5º:** Desaféctese de la Zona Reserva Ampliación Urbana (ZRAU) de la Localidad de Capilla del Señor a los predios denominados catastralmente como: Circ. I, Sección C, Chacra 1, parcelas 3, 4 y 5; Chacra 2, parcelas 12,13, 23, 24, 25 y 26.
- Artículo 6º:** Aféctese a la Zona Residencial Dominante (RDb1) de la Localidad de Capilla del Señor a los predios mencionados en el artículo que antecede.
- Artículo 7º:** Desaféctese de la Zona Residencial Dominante (RDb2) a los predios designados catastralmente como: Circ. I, Sección C, Manzana 60 y chacra 6, Fracción I, Parcela 1a.

**Artículo 8°:** Aféctese a la Zona Residencial Industrial (RIb2) de la Localidad de Capilla del Señor a los predios mencionados en el artículo que antecede.

**Artículo 9:** Desaféctese de la Zona Residencial Dominante (RDb5) a los predios designados catastralmente como: Circ., I, Sección E, Manzanas 19, 20, 21, 22 y 23.

**Artículo 10:** Aféctese a Zona Agropecuaria (ZA) de la Localidad de Capilla del Señor a los predios mencionados en el artículo que antecede.

### **Localidad Parada Robles:**

**Artículo 11°:** Se establece para los predios denominados catastralmente como: Circ. III, parcelas 644b, 644c, 644d, 645b, 645c, 646, 668 c, 668d, 668e, 668f, 668g, 671 a, 672, 673, 674, 675, 693d, 694, 694b, 695 a, 710b, 714 a, 715 a, 716, 717 a, 717b, 718, 719, Circ. IV, Parcelas 723, 724 a, 726 a, 727 a, 725 a, 725 d, 734 a, 734 b, 735, 736a, 736 b, 736 c, 736 d, 737, 738, 739, 740, 741, 756, 757, 758 a, 758 b, 767 a, 768 a, 768 b, 769 a, 771 a, 771 b, 774 k, 1430b, 1430c, 1458a, 1458b, 1471d, 1471e, 1471f, 1466a, 1466b, los siguientes indicadores urbanísticos:

#### **Subdivisión del suelo:**

Lote mínimo para nuevas subdivisiones  
Frente mínimo: 40m  
Superficie: 5.000m<sup>2</sup>.

Solo se podrá admitir un 20% de la superficie total, parcelas de dimensiones actuales para la zona XREbb, cuando el emprendimiento cerrado supere las 100has.

El resto de los indicadores mantendrán los índices urbanísticos establecidos en el Código de Ordenamiento Territorial – Ordenanza 60/97 y sus modificatorias.

### **Localidad Pavón- La Lata:**

**Artículo 12°:** Desaféctese del Área Urbana, Zona Residencial Dominante (RDb1) de la localidad de Pavón a los predios denominados catastralmente como: Circ. II, Secc P, manzanas 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84; Manzana 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 139 y 140; Circ. V, Secc. M, manzanas 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22; Fracción I y II.

**Artículo 13°:** Aféctese a la Zona Agropecuaria de la localidad de Pavón a los predios citados en el artículo que antecede.

## **Localidad Los Cardales:**

**Artículo 14°:** Incorpórese la parcela 1861 de la Circunscripción II, al artículo 8° de la Ordenanza 84/04, (zona: Eje comercial densidad baja - EC1).

## **Localidad Diego Gaynor:**

**Artículo 15°:** Desaféctese de Zona Reserva Ampliación Urbana (ZRAU) a los predios designados catastralmente como: Circ. VI, Sección B, Chacra 2, Parcelas 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23.

**Artículo 16°:** Aféctese a Residencial Comercial de densidad baja (RCb1) a los predios citados en el artículo que antecede.

## **Turismo:**

**Artículo 17°:** Créase la figura denominada Zona Turística o Distrito Turístico, según se trate de zonas o bienes particulares respectivamente. Dicha figura podrá implementarse en cualquiera de la áreas del partido.

**Artículo 18°:** Todos aquellos bienes muebles o inmuebles, localizados en las Áreas Urbana, complementaria o Rural, que tengan particularidades ambientales, paisajísticas, o características histórico patrimoniales, arquitectónicas o simbólicas, según lo dispuesto en artículo 3.4.3.5.4. y 4.1.5.4 del COT, podrán ser habilitados como establecimientos turísticos.

## **Conceptos Generales:**

**Artículo 19°:** Toda propuesta de carácter urbanístico, localizado sobre Ruta Nacional N° 8 y Parada Robles, que no se enmarque en la normativa vigente, deberá ser sometida a evaluación por parte de la oficina de incumbencia en la materia, a nivel municipal y provincial, mediante un estudio particularizado del sector.

**Artículo 20°:** Incorpórese el siguiente texto, a la referencia número 9, del Cuadro General de Usos, del Artículo 35°, Ordenanza 84/04, Decreto Pcial. N° 355/06, la cual quedará redactado de la siguiente manera:  
Solo se podrán habilitar locales de hasta 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta por parcela.

Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Exaltación de la Cruz, a los veintiséis días del mes de Noviembre de dos mil siete.-

El Honorable Concejo Deliberante de Exaltación de la Cruz, en uso de las atribuciones que le son propias, sanciona la siguiente:

### **ORDENANZA 106/2011**

#### **En Capilla del Señor, se promueve:**

**Artículo 1°:** Desaféctese del área rural y de zona Agropecuaria (ZA) a la parcela designada catastralmente como Circunscripción VI, Parcela 1355a.

**Artículo 2°:** Aféctese la parcela citada en el artículo precedente al área urbana y a Zona RD<sub>b</sub>5 (Residencial Dominante de Densidad Baja).

**Artículo 3°:** Desaféctese de la zona ZRC (Zona de Recuperación) al predio designado catastralmente como: Circunscripción I, Sección C, Chacra 6, Fracción I, Parcela 26a.

**Artículo 4°:** Aféctese al predio citado en el artículo precedente a zona RD<sub>m</sub>2 (Residencial Dominante de Densidad Baja).

**Artículo 5°:** Desaféctese de la Zona ZRC a los predios designados catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Chacra 4, Parcelas 4b, 4c, 5 y Mza.27.

**Artículo 6°:** Aféctese a los predios citados en el artículo precedente a zona RD<sub>m</sub>3 (Residencial Dominante de Densidad Baja), excluidas las parcelas frentistas a calle M. S. Casco comprendidas en EC<sub>b</sub>2.-

**Artículo 7°:** Desaféctese de la Zona Agropecuaria (ZA) las parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 193, tramo Capilla del Señor – Parada Robles, entre las vías del F.C.G.U. y F.C.G.B. de Arroyo de la Cruz designadas catastralmente como: Circunscripción III, Parcelas 557, 558, 560, 569, 566b, 567a, 568a, 571, 587, 589, 588r, 588f, 629b, 628a, 629c, 631b, 631c, 631d, 631e, 656a, 656c, 656d, 655g, 655p, 657.-

**Artículo 8°:** Desaféctese de Zona de Esparcimiento (ZE) las parcelas 555c, 556.-

**Artículo 9°:** Créase Zona de Desarrollo Mixto (ZDM) y aféctese a dicha zona a las parcelas frentistas citadas en los artículos precedentes N° 7° y N° 8°, hasta una profundidad de 200m

**Parcelamiento:**

Ancho: 40m, Superficie: 2.000m<sup>2</sup>

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,2

**Retiros:**

ELM: FLO según 2.2.2.2.1 (según Código de Planeamiento Territorial/ Ordenanza 60/97)

RFRO: 6m

RL: 3m

Cuadro según Usos:

Gastronomía y Esparcimiento

Actividades Artesanales

Vivienda Unifamiliar

Vivienda Multifamiliar (1): Solo si los indicadores de la zona lo admiten.

El uso de la parcela puede ser coincidente con el actual, hasta tanto se realicen modificaciones parcelarias y/o cambios relacionados con los propuestos.

**Artículo 10°:** Desaféctese de zona Reserva Ampliación Urbana, las parcelas 1275, 1276b.

**Artículo 11°:** Aféctese al área Urbana y a zona Residencial Dominante densidad baja (RDb2), a las parcelas indicadas en el Artículo 10°.

**Artículo 12°:** Desaféctese de PI, la parcela 391d.

**Artículo 13°:** Desaféctese de la zona Reserva Ampliación Urbana, a los predios indicados como:  
Circunscripción II, Parcelas 387a, 390b, 390c, 390d, 391b, 391c, 391e, 391f, 391g.

**Artículo 14°:** Aféctese a zona Industrial Dominante Extraurbana (XID), a los predios indicados como: Circunscripción II, Parcela 387a, 390b, 390c, 390d, 391b, 391c, 391d, 391e, 391f, 391g.  
Solamente se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar, destinada al encargado del establecimiento fabril.

Se modifican las densidades habitacionales de las distintas zonas de la planta urbana de Capilla del Señor, declarada por Decreto Nacional como: “Bien de Interés Histórico”, las cuales se encuentran totalmente dotadas con los servicios esenciales.-

**Artículo 15°:** Modifíquese de la zona CPm (Comercial Principal Densidad media), la Densidad Neta actual 450 hab. / ha; la cual pasará a ser de 600 hab. / ha cambiando su designación a CPa (Comercial Principal alta).

**Artículo 16°:** Modifíquese de la zona RCmb (Residencial Comercial Densidad media baja), la Densidad Neta actual 300hab/ha; la cual pasará a ser de 450 hab. / ha cambiando su designación a RCma (Residencial Comercial Densidad media alta).

**Artículo 17°:** Modifíquese de la zona ECb2 (Eje Comercial Densidad baja), la Densidad Neta actual 150hab/ha; la cual pasará a ser de 300 hab. / ha cambiando su designación a ECm2 (Eje Comercial Densidad media).

**Artículo 18º:** Modifíquese de la zona RDb2 (Residencial Dominante Densidad baja 2), la Densidad Neta actual 150hab/ha; la cual pasará a ser de 300 hab. / ha cambiando su designación a RDm2 (Residencial Dominante Densidad media 2), a la siguientes nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección B, Chacra 8, Parcelas 2, 3a, 19a, Manzana 8k, 8n, 8m, 8r, 8v, 8w, 8x, 8y, 18a y 18b.-

**Artículo 19º:** Modifíquese de la zona RDb3 (Residencial Dominante Densidad baja 3), la Densidad Neta actual 150 hab. / ha; la cual pasará a ser de 300 hab. / ha cambiando su designación a RDm3 (Residencial Dominante Densidad media 3).-

**Artículo 20º:** Modifíquese de la zona RDb4 (Residencial Dominante Densidad baja 4), la Densidad Neta actual 150 hab. / ha; la cual pasará a ser de 300 hab. / ha cambiando su designación a RDm4 (Residencial Dominante Densidad media 4).-

**Artículo 21º:** Modifíquese de la zona RDmb (Residencial Exclusiva Densidad baja 3), la Densidad Neta actual 300 hab. / ha; la cual pasará a ser de 450 hab. / ha cambiando su designación a RDma3 (Residencial Dominante Densidad media alta 3).-

**Artículo 22º:** Modifíquese de la zona RIb2 (Residencial Industrial Densidad baja 2), la Densidad Neta actual 150 hab. / ha; la cual pasará a ser de 200 hab. / ha.-

**Artículo 23º:** Modifíquese de la zona RDb5 (Residencial Dominante Densidad baja 5), la Densidad Neta actual 100 hab. / ha; la cual pasará a ser de 150 hab. / ha.-

### **En LOS CARDALES, se promueve:**

Se modifican las densidades habitacionales de las distintas zonas de la planta urbana de Los Cardales, en virtud de haberse materializado los servicios esenciales.-

**Artículo 24º:** Modifíquese de la zona CLb (Centro local densidad baja), la Densidad Neta actual 150 hab. / ha; la cual pasará a ser de 450 hab. / ha.

**Artículo 25º:** Modifíquese de la zona RCb2 (Residencial Comercial densidad baja 2), la Densidad Neta actual 150 hab. / ha; la cual pasará a ser de 300 hab. / ha.

**Artículo 26º:** Modifíquese de la zona RCb1 (Residencial Comercial densidad baja 1), la Densidad Neta actual 100 hab. / ha; la cual pasará a ser de 150 hab. / ha.

**Artículo 27º:** Modifíquese de la zona REb1 (Residencial Exclusiva densidad baja 1), la Densidad Neta actual 100 hab. / ha; la cual pasará a ser de 150 hab. / ha.

Se incorporan al Área Urbana, con asignación de indicadores urbanísticos de la Zona Residencial Dominante (RDb1) a una serie de predios, afectados actualmente a la Zona Reserva Ampliación Urbana (ZRAU).-

**Artículo 28°:** Desaféctese del área complementaria y de zona ZRAU (Reserva Ampliación Urbana) a los predios denominados catastralmente como: Circunscripción I, Sección C, Chacra 1, Parcelas 2, 6, 7 y 8, Circunscripción II, Parcelas 70, 71, 72a, 72b, 120c, 120d, 120f, 120r, 120t, 120u, 120y, 120x, 120w, 121a, 138, 139, 140.-

**Artículo 29°:** Aféctese al área urbana y zona RDb1 (Residencial Dominante Densidad Baja 1), a los predios denominados catastralmente como: Circunscripción I, Sección C, Chacra 1, Parcelas 2, 6, 7 y 8, Circunscripción II, parcelas 120c, 120d, 120f, 120r, 120t, 120u, 120y, 120x, 120w, 121a.-

**Artículo 30°:** Aféctese al área urbana y zona REb1, (Residencial Exclusiva densidad baja) a los predios denominados catastralmente como: Circunscripción II, Parcelas 70, 71, 72a, 72b, 138, 139, 140.-

### **EN PARADA ROBLES, se promueve:**

Se incorporan al área Urbana, con asignación de indicadores urbanísticos de la Zona Residencial Dominante (RDb5) a una serie de predios, afectados actualmente a Zona Residencial Exclusiva Extraurbana, (XREbb1) y a Zona Reserva Ampliación Urbana (ZRAU).-

**Artículo 31°:** Desaféctese del área rural y Zona Residencial Exclusiva Extraurbana (XREbb1) a los predios denominados catastralmente como: Circunscripción IV, Parcelas 928a, 929a, 935a, 934c.-

**Artículo 32°:** Aféctese al área urbana y Zona Residencial Dominante (RDb1) a los predios citados en el artículo precedente.

**Artículo 33°:** Desaféctese del área complementaria y de Zona Reserva Ampliación Urbana (ZRAU) a los predios denominados catastralmente como: Circunscripción IV, Parcelas 822a, 848c, 848d, 922c y 925b.-

**Artículo 34°:** Aféctese al área urbana y a Zona Residencial Dominante (RDb1) a los predios citados en el artículo precedente.

Se desafecta de Eje Rural a un predio, para asignarlo como Distrito Industrial.

**Artículo 35°:** Desaféctese de zona Eje Rural (ER) al predio designado catastralmente como: Circunscripción IV, Parcela 918c.

**Artículo 36°:** Aféctese a Distrito Industrial (DI2) al predio citado en el artículo precedente. Se aceptará en el mismo industrias de 1ra y 2da categoría, Art. N° 15 de la Ley 11459.

**Artículo 37°:** Se establece para el Distrito Industrial (DI2), nombrado en el Art. N° 30, las siguientes normas urbanísticas:

FOS: 0,6  
FOT: 0,6

Retiros de edificación:

Se establece un retiro de 10mts de ancho a partir de los ejes divisorios de parcela que coincida con los límites del Distrito Industrial (DI2).

Deberá forestarse dicha franja y asegurar su mantenimiento.

Solamente se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar, destinada al encargado del establecimiento fabril.

**Artículo 38º:** El Distrito Industrial (DI2) contará con los servicios de Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Agua para consumo industrial y Desagües Pluviales.

**Artículo 39º:** Deberá considerarse la evacuación y el tratamiento de los efluentes industriales.

**Artículo 40º:** Si el acceso da a Ruta deberá darse cumplimiento a lo establecido por el Art. N° 55 del Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83, se cederá una calle colectora 20m de ancho frente a ruta.

**Artículo 41º:** Se le asigna 9HM hasta dintel, a la zona Industrial dominante Extraurbana (XID) y para las construcciones complementarias la HM quedará sujeta a la tecnología a utilizar.-

**Artículo 42º:** Se le asigna 12HM hasta dintel, a la zona Industrial exclusiva Extraurbana (XIE) y para las construcciones complementarias la HM quedará sujeta a la tecnología a utilizar.-

**Artículo 43º:** Se le asigna 9HM hasta dintel, a los establecimientos ubicados en Zona Turística o Distrito Turístico.-

**Artículo 44º:** Por ultimo, se considera HM hasta dintel en todas las zonas indicadas en el código de Planeamiento Territorial del Partido.-

**Artículo 45º:** Deróguese todas las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que se opongan a la presente.

**Artículo 46º:** De forma.-

Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Exaltación de la Cruz, a los veintiséis días del mes de Noviembre de dos mil siete.-

*Daniel Rubén Portillo*  
*Secretario*  
*Honorable Concejo Deliberante*  
*Exaltación de la Cruz.*

*Adrián Daniel Sánchez*  
*Presidente*  
*Honorable Concejo Deliberante*  
*Exaltación de la Cruz.*

El Honorable Concejo Deliberante de Exaltación de la Cruz, en uso de las atribuciones que le son propias, sanciona la siguiente:

### **ORDENANZA 042/2012**

**Artículo 1º:** Se establece un ancho mínimo de parcela de 20m y superficie de 600m<sup>2</sup>, según lo dispuesto por la Ordenanza N° 106/11, Art. N° 15° , para la zona CPa (Comercial Principal alta).-

**Artículo 2º:** Se establece un ancho mínimo de parcela de 15m y superficie de 375m<sup>2</sup>.- según lo dispuesto por la Ordenanza N° 106/11, Art. **16º, 17º, 18º, 19º, 20º, 21º y 24º**, para las zonas RCma (Residencial Comercial Densidad media alta), zona Ecm2 (Eje Comercial Densidad media), zona RDm2 (Residencial Dominante Densidad media 2), zona RDm3 (Residencial Dominante Densidad media 3), zona RDm4 (Residencial Dominante Densidad media 4), zona Rdma3 (Residencial Dominante Densidad media alta 3), zona CLb (Centro Local densidad baja).-

**Artículo 3º:** Modifíquese el Art. N° 5° de la Ordenanza 106/11, el cual quedará redactado de la siguiente manera:  
Desaféctese de la Zona ZRC a los predios designados catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Chacra 4, Parcelas 4c, 4d, 5 varias y Mza. 27.

**Artículo 4º:** Dé forma.-

Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Exaltación de la Cruz, a los veintiséis días del mes de Noviembre de dos mil siete.-

*Daniel Rubén Portillo*  
*Secretario*  
*Honorable Concejo Deliberante*  
*Exaltación de la Cruz.*

*Mario Alfredo Croce*  
*Presidente*  
*Honorable Concejo Deliberante*  
*Exaltación de la Cruz.*

El Honorable Concejo Deliberante de Exaltación de la Cruz, en uso de las atribuciones que le son propias, sanciona la siguiente:

### **ORDENANZA 005/2013**

**Artículo 1°:** Modifíquese el Artículo 3° de la Ordenanza N° 042/12, el cual quedará redactada de la siguiente manera:

Desaféctese de la Zona ZRC, a los predios designados catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Chacra 4, Parcelas 4c, 4d, 5a, 5b, 5 remanente y manzana 27.-

**Artículo 2°:** Aféctese a los predios citado en el artículo precedente a zona RDm3 (Residencial Dominante de Densidad Baja), excluidas las parcelas frentistas a calle M. S. Casco comprendidas en ECb2.-

**Artículo 3°:** Deróguese el Artículo 6° de la Ordenanza 106/11.-

**Artículo 4°:** Modifíquese el Artículo 9° de la Ordenanza N° 106/11, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Créase Zona de Desarrollo Mixto (ZDM). Aféctese a dicha zona a las parcelas frentistas citadas en los artículos precedentes N° 7° y 8°, hasta una profundidad de 200m.-

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,2

Retiros: ELM: FLO: según 2.2.2.2.1 (según Código de Planeamiento Territorial / Ordenanza 60/97)

RFRO: 6m.-

RL: 3m.-

Cuadro según Usos:

Gastronomía y Esparcimiento

Actividades Artesanales

Vivienda Unifamiliar

El uso de la parcela puede ser coincidente con el actual, esta tanto se realice modificaciones parcelarias y/o cambios relacionados con los propuestos.-

**Artículo 5°:** Será condición resolutoria la provisión del Servicio de Agua Corriente y Cloacas, en parcelamientos urbanos que se generen superior a 150 hab. / ha.-

**Artículo 6°:** Dé forma.-

*Daniel Rubén Portillo*  
*Secretario*  
*Honorable Concejo Deliberante*  
*Exaltación de la Cruz.*

*Mario Alfredo Croce*  
*Presidente*  
*Honorable Concejo Deliberante*  
*Exaltación de la Cruz.*

# ANEXO I

## **Planillas Síntesis De Indicadores Urbanísticos Modificadas**

<b>DENSIDAD</b> Hab. /Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos, financieros, institucionales y de servicios a escala de la localidad y el Partido, con los más altos niveles de diversidad y concentración.	<b>ZONA</b>   Comercial Principal Densidad Alta
<b>BRUTA actual</b> 320	<b>NETA actual</b> 600		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA Potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>	
Según 2.1.4.		<b>Ancho</b> : 20 m	<b>Superficie</b> : 600 m <sup>2</sup>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,8 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Prohibido <b>RL:</b> Prohibidos <b>EUI:</b> h/d < = 1,5 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000 m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> Hab. /Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos y de servicios a escala de la localidad de densidad baja	<b>ZONA</b>   Centro Local Densidad baja
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 450		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>	
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 15m      Superficie: 375m<sup>2</sup></b>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,2 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,5 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 9m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Zona destinada a usos comerciales, institucionales y administrativos escala local o zonal de densidad baja.	<b>ZONA</b>
<b>BRUTA actual 110</b>	<b>NETA actual 150</b>		<b>ECb1</b>
<b>BRUTA Potencial no se fija</b>	<b>NETA potencial No se fija</b>	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Eje Comercial Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b>			
Según 2.1.4.		<b>Parcela mínima</b> <b>Ancho : 12m</b>	<b>Superficie: 300m<sup>2</sup></b>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,2 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario. <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,5 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 9m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Zona destinada a usos comerciales, institucionales y administrativos escala local o zonal de densidad baja.	<b>ZONA</b>
<b>BRUTA actual 110</b>	<b>NETA actual 300</b>		<b>ECm2</b>
<b>BRUTA Potencial no se fija</b>	<b>NETA potencial No se fija</b>	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Eje Comercial Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b>			
Según 2.1.4.		<b>Parcela mínima</b> <b>Ancho : 15m</b>	<b>Superficie: 375m<sup>2</sup></b>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,2 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,5 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Zona destinada a comercio especializado a escala del Partido y a usos complementarios de la circulación vehicular de densidad baja.	<b>ZONA</b>   Eje de usos viarios Densidad baja
<b>BRUTA actual 70</b>	<b>NETA actual 100</b>		
<b>BRUTA Potencial no se fija</b>	<b>NETA potencial No se fija</b>	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>	
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 20m</b>	<b>Superficie: 600m<sup>2</sup></b>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Mínimo 6m <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,5 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			
Es obligatorio forestar el RFR			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Zona destinada a comercio especializado a escala del Partido y a usos complementarios de la circulación vehicular de densidad baja.	<b>ZONA</b>
<b>BRUTA actual 70</b>	<b>NETA actual 100</b>		<b>XEVb</b>
<b>BRUTA Potencial no se fija</b>	<b>NETA potencial No se fija</b>	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Eje de usos viarios Extraurbano Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b>			
Según 2.1.4.		<b>Parcela mínima</b> <b>Ancho : 50m</b>	<b>Superficie: 2.500m<sup>2</sup></b>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,2 <b>FOT actual:</b> 0,4 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,20		<b>ELM:</b> FLO Mínimo 6m <b>RFRO:</b> Mínimo 10m <b>RL:</b> Mínimo ambos lados 6m <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 10.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			
Es obligatorio forestar el RFR			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinado a la localización de equipamiento comercial, institucional y de servicio y a usos complementarios de la circulación vehicular en AR y AC	<b>ZONA</b>   Eje rural de usos viarios
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 100(1)		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho</b> : 50m	<b>Superficie</b> : 5.000m <sup>2</sup>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,1 <b>FOT actual:</b> 0,2 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,20		<b>ELM:</b> FLO Mínimo 6m <b>RFRO:</b> Mínimo 20m <b>RL:</b> Mínimo ambos lados 6m <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 20.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			
(1) Sólo para usos hoteleros			
Es obligatorio forestar los RFR			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinada a la localización de grandes industrias, talleres y depósitos no específicamente prohibidos en el territorio del Partido y usos complementarios de los mismos e incompatibles con el uso residencial.	<b>ZONA</b>
<b>BRUTA actual</b> no se fija	<b>NETA actual</b> No se fija		 Industrial exclusiva Extraurbana
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>	
Según 2.1.4.		<b>Ancho</b> : 50m <b>Superficie</b> : 4.000m <sup>2</sup>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,5 <b>FOT actual:</b> 0,5 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,15		<b>ELM:</b> FLO Mínimo 6m <b>RFRO:</b> Mínimo 20m <b>RL:</b> Mínimo ambos lados 6m <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 12 m. Para construcciones complementarias quedará sujeta a la tecnología a utilizar.	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: No se admiten			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			
* Corresponde a la zona D de la ley 11.459 * Cuando por requerimiento del proceso productivo se haga necesario un incremento de altura, podrá solicitarse ante la AA. * Se deberán crear cortinas forestales en los retiros: RFR, FLO y RL.			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinada a la localización de industrias consideradas no peligrosas, almacenaje y comercios poco compatibles con la existencia del uso residencial.	<b>ZONA</b>    Industrial dominante Extraurbana
<b>BRUTA actual</b> no se fija	<b>NETA actual</b> No se fija		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b>			
		<b>Parcela mínima</b>	
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 40m</b>	<b>Superficie: 2.000m<sup>2</sup></b>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
FOS: 0,5		ELM: FLO Mínimo 6m	
FOT actual: 0,5		RFRO: Mínimo 10m	
FOT potencial: no se fija		RL: Mínimo ambos lados 6m	
CAS: 0,15		EUI: h/d < = 1,0	
		Pacios: Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.			
<b>HM: 9m.</b> Para construcciones complementarias quedará sujeta a la tecnología a utilizar.			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos urbanísticos Integrales: No se admiten			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			
* Corresponde a la zona C de la ley 11.459			
*Cuando por requerimiento del proceso productivo se haga necesario un incremento de altura, podrá solicitarse ante la AA.			
*Se deberán crear cortinas forestales en los retiros: RFR, FLO y RL.			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de viviendas con baja densidad fomentándose la creación de un tejido abierto.	<b>ZONA</b>
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 150		<b>REb1</b>
<b>BRUTA Potencial</b> No se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Exclusiva Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho</b> : 20m	<b>Superficie</b> : 600m <sup>2</sup>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,5 <b>FOT actual:</b> 0,8 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,20		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Mínimo 3m <b>RL:</b> Mínimo ambos lados para parcelas de más de 18m de frente, 3m <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Pacios:</b> No se permiten	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 3.000m <sup>2</sup>	
* Barrios Cerrados: Según 2.1.2.4.		<b>Parcela máxima:</b> 5 Has	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de viviendas con baja densidad.	<b>ZONA</b>
<b>BRUTA actual 70</b>	<b>NETA actual 100</b>		<b>REb2</b>
<b>BRUTA Potencial No se fija</b>	<b>NETA potencial No se fija</b>	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Exclusiva Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>	
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 15m      Superficie: 375m<sup>2</sup></b>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 0,8 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,20		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Mínimo 3m <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> No se permiten	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD Hab. Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de viviendas con baja densidad en parcelas relativamente pequeñas.	<b>ZONA</b>
<b>BRUTA actual 110</b>	<b>NETA actual 150</b>		<b>REb3</b> Residencial Exclusiva Densidad baja
<b>BRUTA Potencial No se fija</b>	<b>NETA potencial No se fija</b>	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>	
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 12m      Superficie: 300m<sup>2</sup></b>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,20		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Pacios:</b> No se permiten	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de viviendas con baja densidad con preservación del tejido.	<b>ZONA</b>
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 150		<b>REb4</b>
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Exclusiva Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho</b> : 12m	<b>Superficie</b> : 300m <sup>2</sup>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,20		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1 = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra <b>RL:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> No se permiten	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> Hab. /Ha.		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización extraurbana de viviendas con muy baja densidad	<b>ZONA</b>
<b>BRUTA actual</b> 45	<b>NETA actual</b> 60		
<b>BRUTA Potencial</b> 110	<b>NETA potencial</b> 150	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	<b>XREbb</b>
			Residencial Exclusiva Extraurbana Densidad baja
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>	
Según 2.1.4.		<b>Ancho</b> : 30m <b>Superficie</b> : 1500m <sup>2</sup>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,40 <b>FOT actual:</b> 0,50 <b>FOT potencial:</b> <b>0.80</b> <b>CAS:</b> 0,20		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Mínimo 6m <b>RL:</b> Mínimo ambos lados 3m <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> No se permiten	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. * Barrios cerrados: Según 2.1.2.4. * Club de Campo: Según 1.8.6.4		<b>Parcela mínima:</b> 10.000m <sup>2</sup> <b>Parcela:</b> Sin restricción de superficie <b>Parcela:</b> Sin restricción de superficie	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD</b> <b>Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de las misma, con baja densidad.		<b>ZONA</b>  	
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.		Residencial Dominante Densidad baja	
<b>PARCELAMIENTO</b> Según 2.1.4.		<b>Parcela mínima</b> <b>Ancho :</b> 12m <b>Superficie:</b> 300m <sup>2</sup>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>					
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  <b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,15			<b>ESPACIOS LIBRES</b>  <b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> 2.2.3.		
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>					
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.					
<b>OBSERVACIONES</b>            					

<b>DENSIDAD</b> <b>Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de la misma con baja densidad.		<b>ZONA</b>  
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.		Residencial Dominante Densidad media 2
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b> Según 2.1.4. <b>Ancho</b> : 15m <b>Superficie</b> : 375m <sup>2</sup>				
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>				
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  <b>FOS</b> : 0,6 <b>FOT actual</b> : 1,0 <b>FOT potencial</b> : no se fija <b>CAS</b> : 0,15		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  <b>ELM</b> : FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO</b> : Voluntario <b>RL</b> : Voluntarios <b>EUI</b> : h/d < = 1,0 <b>Patios</b> : Según 2.2.3.		
<b>ALTURAS</b> : Según 2.2.4. <b>HM</b> : 6m				
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima</b> : 2.000m <sup>2</sup>				
<b>CALIDAD AMBIENTAL</b> : Según Cuadro 3.6.4.				
<b>OBSERVACIONES</b>          				

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de la misma con baja densidad, la que podrá incrementarse con la incorporación de la infraestructura faltante.	<b>ZONA</b>  <b>RDm3</b>
<b>BRUTA actual 110</b>	<b>NETA actual 300</b>		
<b>BRUTA Potencial No se fija</b>	<b>NETA Potencial No se fija</b>	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Dominante Densidad media 3
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 15m</b>	<b>Superficie: 375m<sup>2</sup></b>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> 1,4 <b>CAS:</b> 0,15		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinada a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios con baja densidad y protección del tejido actual, contemplándose el incremento de la densidad con la incorporación de la infraestructura.	<b>ZONA</b>  <b>RDm4</b> Residencial Dominante Densidad media 4
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 300		
<b>BRUTA Potencial</b> No se fija	<b>NETA Potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 15m</b>	<b>Superficie: 375m<sup>2</sup></b>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> 1,4 <b>CAS:</b> 0,15		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra <b>RL:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD hab./Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de la misma con densidad media y protección del tejido actual.	<b>ZONA</b>  <b>RDma3</b>
<b>BRUTA actual</b> 215	<b>NETA actual</b> 450		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA Potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Dominante Densidad media alta 3
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b> Según 2.1.4. <b>Ancho : 15m</b> <b>Superficie: 375m<sup>2</sup></b>			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  <b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,4 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,15		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  <b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Prohibido <b>RL:</b> Prohibidos <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinada a localización de viviendas de baja densidad y a una amplia variedad de usos comerciales complementarios de las mismas.		<b>ZONA</b>	
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 150			<b>RCb1</b>	
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.		Residencial Comercial Densidad baja	
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 12m</b>		<b>Superficie: 300m<sup>2</sup></b>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>					
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>			<b>ESPACIOS LIBRES</b>		
FOS: 0,6			ELM: FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2		
FOT actual: 1,0			RFRO: Voluntario		
FOT potencial: no se fija			RL: Voluntarios		
CAS: 0,10			EUI: h/d < = 1,0		
			Patios: Según 2.2.3.		
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM: 6m</b>			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>					
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima: 2.000m<sup>2</sup></b>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.					
<b>OBSERVACIONES</b>					

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinada a localización de viviendas de baja densidad y a una amplia variedad de usos comerciales complementarios de las mismas.		<b>ZONA</b>	
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 300			<b>RCm2</b>	
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.		Residencial Comercial Densidad media 2	
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 12m</b>		<b>Superficie: 300m<sup>2</sup></b>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>					
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>			<b>ESPACIOS LIBRES</b>		
FOS: 0,6			ELM: FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2		
FOT actual: 1,0			RFRO: Voluntario		
FOT potencial: no se fija			RL: Voluntarios		
CAS: 0,10			EUI: h/d < = 1,0		
			Patios: Según 2.2.3.		
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM: 6m</b>			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>					
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima: 2.000m<sup>2</sup></b>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.					
<b>OBSERVACIONES</b>					

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinada a localización de viviendas de densidad media baja y una variedad de usos comerciales complementarios de las mismas fomentándose la preservación del tejido existente.		<b>ZONA</b>
<b>BRUTA actual</b> 215	<b>NETA actual</b> 450			 Residencial Comercial Densidad media alta
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA Potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.		
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>		
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 15m      Superficie: 375m<sup>2</sup></b>		
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>				
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>		
FOS: 0,6 FOT actual: 1,4 FOT potencial: no se fija CAS: 0,10		ELM: FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 RFRO: Prohibido RL: Prohibidos EUI: h/d < = 1,0 Patios: Según 2.2.3.		
ALTURAS: Según 2.2.4.		HM: Según dictamen de la AA de acuerdo al estudio de cuadra		
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>				
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima : 2.000m<sup>2</sup></b>		
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.				
<b>OBSERVACIONES</b>				

<b>DENSIDAD</b> <b>hab./Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinada a localización de viviendas con baja densidad y una variedad de usos complementarios de las mismas, tanto comerciales como industriales.		<b>ZONA</b>   Residencial Industrial Densidad baja	
<b>BRUTA</b> <b>Potencial</b> no se fija	<b>NETA</b> <b>potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.			
<b>PARCELAMIENTO</b> <b>Parcela mínima</b> Según 2.1.4. <b>Ancho</b> : 12m <b>Superficie</b> : 300m <sup>2</sup>					
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>					
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  <b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10			<b>ESPACIOS LIBRES</b>  <b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.		
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4. <b>HM:</b> 6m					
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>  * Proyectos Urbanísticos Integrales : No se admiten					
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.					
<b>OBSERVACIONES</b>            					

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinada a localización de viviendas con baja densidad y una variedad de usos complementarios de las mismas, tanto comerciales como industriales.		<b>ZONA</b>	
<b>BRUTA actual</b> 110	<b>NETA actual</b> 200				
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.		Residencial Industrial Densidad baja	
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 12m</b>		<b>Superficie: 300m<sup>2</sup></b>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>					
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>			<b>ESPACIOS LIBRES</b>		
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,10			<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> Según 2.2.3.		
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>					
* Proyectos Urbanísticos Integrales : No se admiten					
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.					
<b>OBSERVACIONES</b>					

<b>DENSIDAD</b> Hab. /Ha.		<b>CARACTER</b> Destinadas a la producción agrícola, ganadera y forestal.		<b>ZONA</b>	
<b>BRUTA actual</b> no se fija	<b>NETA actual</b> 5 (1)			 <b>ZA</b> Agropecuaria	
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.			
<b>PARCELAMIENTO</b>					
Según lo dispuesto en 2.1.1. (mínimo 5 Has., o lo que determine Asuntos Agrarios de acuerdo a la unidad económica de explotación)					
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>					
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>			<b>ESPACIOS LIBRES</b>		
<b>FOS:</b> 0,1 <b>FOT actual:</b> 0,1 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> no se fija			<b>FLO, RFRO, RL:</b> Las construcciones se separarán 10m como mínimo de todos los ejes divisorios del predio. <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> No se permiten		
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6 m			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>					
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. <b>Parcela mínima:</b> 50.000m <sup>2</sup> * Barrios cerrados: Según 2.1.2.4. <b>Parcela:</b> Sin restricción de superficie					
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.					
<b>OBSERVACIONES</b>					
(1) o la que surja de una vivienda por parcela * Se deberán forestar los retiros cuando existan construcciones hasta 10m de los mismos. * Cuando por requerimiento del proceso productivo se haga necesario un incremento de altura, podrá solicitarse ante la AA.					

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinadas a las actividades recreativas, ociosas o activas		<b>ZONA</b>   Esparcimiento
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 100			
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.		
<b>PARCELAMIENTO</b> Según 2.1.4.		<b>Parcela mínima</b> <b>Ancho : 50m</b>		<b>Superficie: 5.000m<sup>2</sup></b>
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>				
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>			<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,1 <b>FOT actual:</b> 0,2 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,50			<b>ELM:</b> FLO Mínimo 6m <b>RFRO:</b> Mínimo 10m <b>RL:</b> Mínimo ambos lados 6m <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> No se permiten	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m		
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>				
Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6 <span style="float: right;"><b>Parcela mínima:</b> 50.000m<sup>2</sup></span> Toda propuesta de construcción, ampliación, modificación o cambio de uso deberá incluir un Estudio de Impacto Urbanístico.				
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.				
<b>OBSERVACIONES</b> Se deberán forestar los retiros RFR, RL y FLO				

<b>DENSIDAD hab./Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Destinadas a ser habilitadas paulatinamente para usos urbanos de acuerdo a la demanda, admitiéndose mientras tanto el desarrollo de actividades que no comprometan su futuro.	<b>ZONA</b>  <b>ZRAU</b>
<b>BRUTA actual</b> no se fija	<b>NETA actual</b> 5 (1)		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> no se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Reserva ampliación urbana
<b>PARCELAMIENTO</b> Según lo dispuesto en el Título 2.1 para el área en que se encuentra ( <b>Ancho: 40m</b> )			
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>  <b>FOS:</b> 0,1 <b>FOT actual:</b> 0,1 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> no se fija		<b>ESPACIOS LIBRES</b>  <b>FLO, RFRO, RL:</b> Las construcciones se separarán 10m como mínimo de todos los ejes divisorios del predio <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> No se permiten	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b> * Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6. * Barrio Cerrado: Según 2.1.2.4.			
		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup> <b>Parcela máxima:</b> Según normas vigentes.	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Para usos no residenciales de acuerdo a dictamen de la AA para cada caso en particular a partir del Estudio de Impacto Urbanístico			
<b>OBSERVACIONES</b> (1) o la que surja de una vivienda por parcela			

<b>DENSIDAD</b> Hab. /Ha.		<b>CARACTER</b> Destinada preferentemente a la localización de viviendas y a una restringida variedad de usos complementarios de las misma, con baja densidad.	<b>ZONA</b>  <b>RDb5</b>
<b>BRUTA actual</b> 70	<b>NETA actual</b> 150		
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Según el Cuadro General de Usos 3.6.1.	Residencial Dominante Densidad baja 5
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>	
Según 2.1.4.		<b>Ancho</b> : 15m <b>Superficie</b> : 375m <sup>2</sup>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>			
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>FOS:</b> 0,6 <b>FOT actual:</b> 1,0 <b>FOT potencial:</b> no se fija <b>CAS:</b> 0,15		<b>ELM:</b> FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2 <b>RFRO:</b> Voluntario <b>RL:</b> Voluntarios <b>EUI:</b> h/d < = 1,0 <b>Patios:</b> 2.2.3.	
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM:</b> 6m	
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>			
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima:</b> 2.000m <sup>2</sup>	
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.			
<b>OBSERVACIONES</b>			

<b>DENSIDAD Hab. /Ha.</b>		<b>CARACTER</b> Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos y de servicios a escala de la localidad, y a usos complementarios de la circulación vehicular		<b>ZONA</b>	
<b>BRUTA actual</b> No se fija	<b>NETA actual</b> 5 (1)			 <b>ZDM</b>	
<b>BRUTA Potencial</b> no se fija	<b>NETA potencial</b> No se fija	<b>USOS PERMITIDOS</b> Gastronomía y esparcimiento. Actividades artesanales. Vivienda unifamiliar.		Desarrollo Mixto	
<b>PARCELAMIENTO</b>		<b>Parcela mínima</b>			
Según 2.1.4.		<b>Ancho : 40m</b>		<b>Superficie: 2000m<sup>2</sup></b>	
<b>MORFOLOGIA EDILICIA</b>					
<b>INDICADORES DE OCUPACION</b>			<b>ESPACIOS LIBRES</b>		
FOS: 0,6			ELM: FLO según 2.2.2.2.1. = (Largo-20)/2		
FOT actual: 1,2			RFRO: 6m		
FOT potencial: no se fija			RL: 3m		
CAS: 0,15			EUI: h/d < = 1,0		
			Patios: 2.2.3.		
<b>ALTURAS:</b> Según 2.2.4.		<b>HM: 6m</b>			
<b>NORMAS ESPECIALES:</b>					
* Proyectos Urbanísticos Integrales: Según 2.1.6.		<b>Parcela mínima: 2.000m<sup>2</sup></b>			
<b>CALIDAD AMBIENTAL:</b> Según Cuadro 3.6.4.					
<b>OBSERVACIONES</b>					